



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 74]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, फरवरी 21, 2019/फाल्गुन 2, 1940

No. 74]

NEW DELHI, THURSDAY, FEBRUARY 21, 2019/PHALGUNA 2, 1940

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 12 फरवरी, 2019

सं. टीएएमपी/27/2018-वीओसीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 (1963 का 38) की धारा 48 के अंतर्गत प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा वी. ओ. चिदंबरनार पोर्ट ट्रस्ट (वीओसीपीटी) से प्राप्त, पांच साल की अवधि के लिए बंदरगाह के घाट क्षेत्र के अंदर फॉस्फोरिक एसिड भंडारण टैंक की स्थापना के लिए पट्टे पर दी गई भूमि के पट्टे के किराए में संशोधन के लिए 20 जनवरी 2016 से 19 जनवरी 2021 तक के प्रस्ताव को निम्नलिखित आदेशानुसार निपटाता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

केस सं टीएएमपी/27/2018-वीओसीपीटी

वी. ओ. चिदंबरनार पोर्ट ट्रस्ट

आवेदक

कोरम

- (i). टी एस बाला सुब्रह्मण्यन सदस्य (वित्त)
(ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(जनवरी 2019 के 18 वें दिन पारित)

यह मामला वी.ओ. चिदंबरनार पोर्ट ट्रस्ट (वीओसीपीटी) से प्राप्त दिनांकित 6 अप्रैल 2018 के प्रस्ताव, जो पांच साल की अवधि के लिए फॉस्फोरिक एसिड स्टोरेज टैंकों की स्थापना के लिए वीओसी घाट पर मैसर्स सदर्न पेट्रोकेमिकल्स इंडस्ट्रीज कॉरपोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी) को पट्टे पर दी गई भूमि के पट्टे के किराए में संशोधन के लिए 20 जनवरी 2016 से प्रभावी तथा 19 जनवरी 2021 तक, से संबंधित है।

1.2. यहाँ यह कहना प्रासंगिक है कि दीर्घकालिक आधार पर, एसपीसीआईसी को वीओसीपीटी द्वारा आवंटित भूमि के लिए पट्टे का किराया पिछले संशोधित विनिर्धारित टैरिफ आदेश न. टीएएमपी/38/2014-वीओसीपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 से किया गया था। पट्टा किराया जो कहे गए टैरिफ आदेश 20 जनवरी 2011 से अनुमोदित किया गया था उसने बंदरगाह के अनुरोध पर 20 जनवरी 2011 तक पूर्वव्यापी प्रभाव डाला और पांच साल की अवधि अर्थात् 19 जनवरी 2016 तक के लिए वैध था। लीज के किराये की वैधता पहले ही समाप्त हो चुकी है।

2.1. वीओसीपीटी के प्रस्ताव के मुख्य बिंदु इस प्रकार हैं:

- (i). एसपीआईसी को बंदरगाह की भूमि का पहला आवंटन 2,325 वर्गमीटर 01.04.1979 के प्रभाव से किया गया था और दूसरा, वीओसी घाट चतुर्थ बर्थ क्षेत्र में 1085 वर्गमीटर के रूप में, फॉस्फोरिक एसिड टैंक की स्थापना के लिए, भारत सरकार के अनुमोदन से 30 वर्षों के लम्बे आवंटन के रूप में 20.01.1981 से किया गया था। मेसर्स एसआईसीआईसी लिमिटेड के साथ लीज डीड या प्रदान किया गया और क्लॉज 4 के अनुसार लीज किराया 01.01.1997 से और उसके बाद हर साल की समाप्ति पर ऊपर की ओर संशोधन के अधीन है। तदनुसार, लीज रेंट को टीएएमपी द्वारा नीचे दी गई तिथिओं से अनुमोदित किया गया था।

क्रम स.	दर के संशोधन की तारीख	दर रु प्रति वर्गमीटर/प्रति वर्ष
1	01.01.1992	444/-
2	01.01.1997	555/-
3	01.01.2002	708/-
4	01.01.2007 to 19.01.2011	2,386/-
5	20.01.2011 to 19.01.2016	3,495/-

- (ii). टीएएमपी द्वारा पट्टे का किराया रु 3,495 / प्रति वर्ग मीटर के रूप में अपने आदेश नंबर टीएएमपी/38/2014- वीओसीपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 जी नंबर .106 दिनांक 23 मार्च 2016 से संशोधित किया था। उक्त आदेश की प्रति वीओसीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव के अनुलग्नक- I के रूप में संलग्न है।
- (iii). चूंकि फॉस्फोरिक एसिड स्टोरेज टैंक के लिए मौजूदा लीज रेंट की वैधता 19.01.2016 को, पहले ही खत्म हो चुकी है, इसलिए लीज रेंट 20.01.2016 से 19.01.2021 तक की अवधि के लिए तय करना प्रस्तावित है।
- (iv). मेसर्स केआईटीसीओ, सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्य-निर्धारक, को मार्केट वैल्यू के मूल्यांकन के लिए और भूमि पट्टे किराये के लिए नियुक्त किया गया है जो भूमि मेसर्स एसपीआईसी को पट्टे पर दी जानी है।
- (v). मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में, वीओसी के IV बर्थ में फॉस्फोरिक एसिड टैंक के लिए आवंटित पोर्ट की भूमि के पट्टे की रु 3,200/- प्रति वर्गमीटर के हिसाब से सिफारिश यह कहते हुए की है कि, एक औद्योगिक अनुकूल वातावरण और उद्योग के विकास को सुविधाजनक बनाने के लिए वर्तमान आर्थिक मंदी और वर्तमान विकास दर पर विचार करते हुए यह किया गया है। मेसर्स. केआईटीसीओ द्वारा किराए पर लीज रेंटल के रूप पर आने का आधार प्रस्ताव में अनुबंध- II के रूप में संलग्न है।
- (vi). भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड संख्या 13 (सी) के अनुसार, 19.12.2017 को आयोजित एलएसी की बैठक में, एजेंडा नंबर 2, रेसो नंबर 2, के अनुसार, मेसर्स केआईटीसीओ की रिपोर्ट रखी गई थी। एलएसी ने रु 3,200 प्रति वर्गमीटर की लीज दर की सिफारिश की थी, जो प्रस्ताव (अनुबंध - III और IV) पर प्रति वर्ष थी।
- (vii). एलएसी की सिफारिश को बोर्ड के समक्ष रखा गया था। बोर्ड ने 09.02.2018 को आयोजित अपनी बैठक में, रु 3,200 / - प्रति वर्गमीटर / वर्ष की लीज दर के संशोधन के प्रस्ताव को मंजूरी देने का संकल्प अवधि 20.01.2016 से, फॉस्फोरिक एसिड स्टोरेज टैंक की स्थापना के लिए वीओसी घाट को लीज पर दी गई भूमि के लिए 2% वार्षिक वृद्धि के साथ प्रस्ताव को मंजूर करने का संकल्प लिया और प्रस्ताव को टीएएमपी (अनुबंध - V) को भेजने के लिए कहा।

2.2. वीओसीपीटी ने वीओसी पोर्ट के बोर्ड द्वारा अनुशंसित लीज दर पर विचार करने का अनुरोध किया है और रु 3,200/- वर्गमीटर / वर्ष की वार्षिक लीज किराए को, बाद के वर्षों के लिए की 2% कि वृद्धि के साथ अधिसूचित करे जो एमपीटी एक्ट 1963 की धारा 49 के तहत 20.01.2016 से 19.01.2021 तक 5 वर्षों की आगे की अवधि के लिए वीओसी घाट पर फॉस्फोरिक एसिड स्टोरेज टैंक के लिए मेसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को पट्टे पर दी गई भूमि के संबंध में है।

3.1. वीओसी घाट पर फॉस्फोरिक एसिड स्टोरेज टैंक के लिए मेसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को पट्टे पर दी गई भूमि के संबंध में एक अनुमोदित वैल्यूएशन द्वारा भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित किए गए संशोधित पट्टे के किराए की गणना करने के लिए, पोर्ट ने मेसर्स केआईटीसीओ लिमिटेड को सम्मान से काम दिया। सरकार द्वारा स्वीकृत मूल्य निर्धारक कोचिन, तदनुसार, मेसर्स केआईटीसीओ ने वीओसीपीटी के भूमि मूल्यांकन की रिपोर्ट प्रस्तुत की। मेसर्स.केआईटीसीओ द्वारा तैयार फॉस्फोरिक एसिड टैंक लीज रेंट के लिए गणना की एक प्रति प्रस्तुत है।

3.2. मेसर्स केआईटीसीओ ने, अन्य कारकों का उपयोग करके भूमि मूल्यांकन पर विचार किया है, जो कि खंड संख्या 13 (क) के तहत निर्धारित भूमि मूल्यांकन की पांच विधियों में से एक है, जो भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में संशोधित है। इस विधि में, मेसर्स केआईटीसीओ ने आय दृष्टिकोण विधि के तहत प्रति एकड़ बंदरगाह भूमि के मूल्यांकन की गणना की है।

(क). आय विवरण का उपयोग करते हुए बंदरगाहों की भूमि के मूल्य का अनुमान दिखाने वाला विवरण नीचे दिया गया है:

क्र. स.	विचाराधीन मात्रा	शुद्ध वार्षिक आय (एनएआई)	लीज होल्ड अधिकार के लिए अनुमानित आरओआई	पोर्ट भूमि के लिए अनुमानित आरओआई	30 वर्षों के लिए बाई पी -1 / (आर + एस) जहां एस = आर / ((1 + आर) ^ 30-1) आर = 2.5% एस = 0.23	अनुमानित मूल्य प्रति एकड़	पोर्ट की भूमि का मूल्य प्रति एकड़
	एकड़ = 4047 वर्ग मीटर	इ-एफ	बेटेज लगाने पर	बेटेज लगाने पर	1 / (एल + 0.023)	जी x एम	एन + पी
	वर्ग मीटर	₹				₹	₹
ए	सी	जी	के	एल	एम	एन	क्यू
जोन ए							
	फॉस्फोरिक एसिड टैंक						656
	3435 वर्ग मीटर	9858113.88	5.18	5.18	13.37	131770601	155247633
							9314858
							2302
							2958
घाट के निर्माण की लागत के वार्षिक बराबर जोड़े							28
							2986

ऊपरी सीमा

	फॉस्फोरिक एसिड टैंक 3425 वर्ग मीटर 0.85 एकड़ एमजीटी-90000 MT एसपीआईसी						
	एकाधिकार मूल्य						1125
	3435	9858113.88	5.18	5.18	13.37	131770600.6	155247633
							9314858
							2302
							3427
घाट के निर्माण की लागत के वार्षिक बराबर जोड़े							28
							3455

[इस विधि के तहत बंदरगाह द्वारा नियुक्त सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यनिर्धारक पहले शुद्ध वार्षिक आय 98,58,114/- पर आ गया है, जो कि पाइप बिछाने के क्षेत्र के लिए शुद्ध निवेश + बचत के वार्षिक समतुल्य/बचत और 0.85 + गोदाम पट्टे की राशि पर विचार करता है। [(अर्थात 62,81,747 + (10,00,000/0.85) + (374.98 X 3,200 X 2)]. समाकलन के बाद यह रु 98,58,090 आता है। लेकिन मूल्यांकन रिपोर्ट में यह रु 98,58,114/- माना जाता है। लेकिन मूल्यांकन रिपोर्ट में यह रु 13,17,70,601/- माना जाता है। 0.85 एकड़ भूमि के लिए 13.37 के गुणक कारक को लागू करना जो 30 वर्षों के लिए वार्षिक खरीद है। (रु 98,58,113.88 x 13.37)। इसे तब प्रति एकड़ में परिवर्तित किया जाता है 15,52,47,633/- (अर्थात. 13,17,70,601/0.85)। आकृति में मामूली बेमेल है, आकलन से यह 15,50,61,956/- आता है।

15,52,47,633 पर भूमि का मूल्य लेते हुए, बंदरगाह ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार 6% रिटर्न लागू की है और रु 93,14,858 (15,52,47,633 X 6%) के पट्टे पर किराया आया है। ऊपरी सीमा और निचली सीमा के साथ पट्टे का किराया पोर्ट द्वारा नीचे बताया गया है।]

(ख). 93,14,858 प्रति एकड़ के लीज रेंट को मानते हुए, पोर्ट निचली सीमा और सीमा के साथ लीज रेंट पर आया है। यह एकाधिकार वैल्यू 1.75 और 3 गुना प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष के आधार मान पर विचार करते हुए। सरकार द्वारा स्वीकृत मूल्य-निर्धारक द्वारा प्रस्तुत विवरण निम्नानुसार है:

निचली सीमा मूल्य = 2,302 + 1.75 x 374.98 + 28 = रु 2,986/- प्रति वर्गमीटर/प्रति वर्ष।

ऊपरी सीमा मूल्य = 2,302 + 3.00 x 374.98 + 28 = रु 3,455/- वर्गमीटर/प्रति वर्ष।

जहां,

(i). प्रति वर्गमीटर का लीज रेंट है- रु 2,302/- = रु 93,14,858 / 4046.486 प्रति वर्गमीटर/प्रति एकड़।

(ii). गोदाम का पट्टा किराया है- रु 374.98 = रु 15,17,559 / 4046.86 वर्गमीटर।

(iii). एकाधिकार मूल्य = निचली सीमा मूल्य के लिए 1.75 और ऊपरी सीमा मूल्य के लिए 3।

- (ग). इस प्रकार, रु 2986 पर लीज रेंट की कम सीमा और 3455 पर लीज रेंट की ऊपरी सीमा पर पहुंचने के लिए 1.75 से 3 के एकाधिकार मूल्य पर विचार करते हुए मूल्यांकन के आधार पर, उसी का औसत किया गया है (रु 2,986 + 3,455 / 2 = रु 3,220.50 राउंड ऑफ रु 3,200 / - प्रति वर्ग-मीटर प्रति वर्ष) पर रखा गया है और प्रस्तावित रु 3,200 / - प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष के पट्टे पर आया गया है।
- (घ). स्वीकृतमूल्य निर्धारक ने प्रस्तावित लीज रेंट पर पहुंचने के लिए निम्नलिखित कारकों पर विचार किया है:
- इन्फ्रास्ट्रक्चर के लाभ के लिए समायोजन पोर्ट के पास होने के पोर्ट उपयोग की सुविधा और हर पांच साल में संशोधन के खिलाफ पोर्ट द्वारा पट्टे की शर्तों में अनिश्चितता के जोखिम की अनिश्चितता।
 - बहुतायत रूप में दर में कमी पर विचार नहीं किया गया।
 - घाट के पास तरल भंडारण टैंक के वित्तीय लाभ की गणना अर्जित वार्षिकी को पूंजीकृत करके की गई है।
 - घाट में 3.20 मीटर के निकटतम व्यवहार्य स्थान के साथ तुलना।
 - पाइपलाइन और पंपिंग लागत की गणना की गई है और वार्षिक में जीवन को 12 वर्ष गया है।
 - पंपिंग लागत पर लाभ को अलग से माना गया है।
- पाइपलाइन और पंपिंग लागत की गणना की गई है और वार्षिक में जीवन को 12 वर्ष माना गया है।
 - पंपिंग लागत पर लाभ को अलग से माना गया है।
 - पाइपलाइन बिछाने के लिए भूमि का लीज किराया - 3200 x 2.00 मी = 6400 वर्गमीटर @ आगमन दर माना गया है।
- (vii). वित्तीय लाभ को शुद्ध वार्षिक आय माना गया है और इसको मूल्य पर पहुंचने के लिए पूंजीकृत किया गया है।
- (viii). निचली सीमा और ऊपरी सीमा की गणना एकाधिकार मूल्य 1.75 और 3 के साथ की गई है।

4.1. विषय भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण और पट्टे की दरों के संशोधन के लिए, वीओसीपीटी ने भूमि आवंटन समिति (एलएसी) का गठन उपाध्यक्ष और संपदा अधिकारी, मुख्य अभियंता और अन्य सदस्यों की अध्यक्षता में किया है। एलएसी के अन्य सदस्य ट्रेफिक मैनेजर, वित्तीय सलाहकार और मुख्य लेखा अधिकारी और उप-अधिकारी हैं। वीओसीपीटी के मुख्य अभियंता। एलएसी की बैठक 19 दिसंबर 2017 को हुई थी। एलएसी बैठक के मिनट वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए हैं। बैठक में मेसर्स केआईटीसीओ, कोचीन सरकार के स्वीकृत मूल्य निर्धारक द्वारा प्रस्तुत भूमि मूल्य रिपोर्ट पर समिति ने विस्तृत चर्चा की।

4.2. 19 दिसंबर 2017 को आयोजित एलएसी की बैठक के मिनटों का मुख्य विवरण नीचे संक्षेप में प्रस्तुत किया गया है:

- भूमि आवंटन समिति ने मेसर्स केआईटीसीओ द्वारा अनुशंसित दर रु 3,200/- प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष का अवलोकन किया है जोकि मौजूदा फॉस्फोरिक एसिड टैंक 20.01.2016 से 19.01.2021 की अवधि के लिए वीओसी बर्थ नं IV में उपलब्ध, जबकि टीएएमपी अनुमोदित दर 20.01.2016 से 19.01.2017 की अवधि के लिए रु 3,858.75/- मौजूदा टीएएमपी अनुमोदित दर मेसर्स केआईटीसीओ द्वारा अनुशंसित दर से अधिक है।
- एलएसी ने यह भी उल्लेख किया कि टीएएमपी ऑर्डर नंबर टीएएमपी / 13/2007-टीपीटी दिनांक 07.08.2007 के अनुसार, उसी उद्देश्य के लिए घाट क्षेत्र के बाहर की भूमि के लिए प्रतिस्पर्धी मूल्य बोली में संशोधन के लिए विचार किया गया था। इसलिए, एलएसी ने पूर्व निविदा दरों का अवलोकन किया है, वर्ष 2014, 2016 और 2017 के दौरान टैंक फार्म के लिए प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव के लिए, ऊपर दिए गए प्रीमियम प्रीमियम के आधार पर नीचे प्रस्तुत किया गया है:

क्र. स.	आवंटियों का नाम	क्षेत्र वर्ग मीटर में	उद्देश्य	आवंटन का वर्ष	पोर्ट द्वारा आरक्षित मूल्य निर्धारित किया गया/ वर्गमीटर 30 वर्षों के लिए रु में	ई में बोली लगाने वाले द्वारा ई-नीलामी दर की प्रस्ताव रु में	राशि में अंतर रु में	% वृद्धि
1	मेसर्स ग्रीन स्टार फर्ट. लिमिटेड	12,783.4	तरल भंडारण टैंक	2014	4,735/-	12,750/-	(+) 8015	169.27%
2	मेसर्स एमपीसीएल	23,750	लॉरी पार्किंग टर्मिनल रिटेल आउटलेट के साथ	2016	5,363/-	7,000/-	(+) 1637	30.52%
3	मेसर्स ग्रीन स्टार फर्ट. लिमिटेड	7,415	तरल भंडारण टैंक	2017	5,657/-	5,660/-	(+) 3	0.05%
4	मेसर्स डीसीडब्ल्यू लिमिटेड	19,703	वीसीएम् स्टोरेज टैंक	2017	5,657/-	5,658/-	(+) 1	0.02%

- उपरोक्त तालिका से, यह देखा गया है कि वर्ष 2017 के दौरान, पोर्ट द्वारा प्राप्त टैंक फार्म के लिए प्रतिस्पर्धी निविदा केवल (+) 0.05% और (+) आरक्षित मूल्य से 0.02% अधिक है। एलएसी ने अवधि 01.07.2017 से 30.06.2022 तक पोर्ट के संबंध में लीज रेंट के सामान्य संशोधन का भी अवलोकन किया है, जो मेसर्स केआईटीसीओ द्वारा सेवा, औद्योगिक और वाणिज्यिक श्रेणी की दर के लिए है।

इस संबंध में, 2017-2018 के लिए अपनी पहली साधारण बैठक में वीओसीपीटी के न्यासी बोर्ड ने 07.07.2017 आयोजित किया, जिस रेजो न.4 एजेंडा आइटम न.2 के द्वारा 01.07.2017 से 30.06.2022 तक की अवधि के लिए केवल 2% वृद्धि के साथ बंदरगाह भूमि के पट्टे के किराए को संशोधित किया है जिसे टीएएमपी द्वारा अनुमोदित किया गया है। 19.01.2016 की अवधि तक फॉस्फोरिक एसिड टैंक के लिए 2% वृद्धि के साथ मौजूदा टीएएमपी अनुमोदित दर रु 3,858.75 प्रति वर्गमीटर / वार्षिक आय थी जो 20.01.2011 से रु 3,495/ प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की दर से 2% वार्षिक वृद्धि के साथ नीचे सारणीबद्ध रूप में दी गई है :

क्र. स.	अवधि	टीएएमपी ने मंजूरी दे दी	टिप्पणियाँ
1	2011-12	3495.00	2% वृद्धि
2	2012-13	3564.90	2% वृद्धि
3	2013-14	3636.10	2% वृद्धि
4	2014-15	3708.92	2% वृद्धि
5	2015-16	3783.09	2% वृद्धि
6	2016-17	3858.75	2% वृद्धि

(iv). **एलएसी की सिफारिश:**

विस्तृत चर्चा के बाद एलएसी ने वर्गमीटर/वार्षिक के लिए - रु 3,200/- की लीज दर की सिफारिश की, जिसे सरकार द्वारा अनुमोदित कीमत-निर्धारक द्वारा अनुशंसित किया गया है और प्रस्ताव को टीएएमपी को भेजने के लिए आगामी बोर्ड को प्रस्ताव देने के लिए रखा गया है।

5.1. वीओसीपीटी बोर्ड ने 9 फरवरी 2017 को आयोजित अपनी बैठक में समिति की सिफारिशों को मंजूरी दे दी है। तदनुसार, समिति की सिफारिशों और उसके बोर्ड की मंजूरी के आधार पर, वीओसीपीटी ने, 20 जनवरी 2016 से, फॉस्फोरिक एसिड स्टोरेज टैंक की स्थापना के लिए वीओसी घाट पर लीज पर दी गई भूमि के लिए 2% की वृद्धि के साथ के लिए प्रति वर्ष प्रति वर्गमीटर रु 3,200/- का संशोधित किराया किराये की दर प्रस्तावित की है।

5.2. इसके अलावा, बंदरगाह ने 06 अप्रैल 2018 के अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित प्रस्तुतियाँ भी दी हैं:

- (i). पहले अलॉटमेंट के लिए लीज की अवधि 31 मार्च 2009 को समाप्त हो गई और दूसरे आवंटन के लिए 19 जनवरी 2011 को समाप्त हो गई। दोनों आवंटन के लिए 30 दिनों के लिए समाप्ति की संबंधित तिथि से परे पट्टा अवधि के नवीकरण के लिए मैसर्स एसपीआईसी ने पोर्ट का अनुरोध किया है।
- (ii). पट्टे की अवधि को नवीनीकृत करने के लिए एसपीआईसी के अनुरोध को बोर्ड के समक्ष रखा गया था और इसके संकल्प सं.९२, जो ५ का है, 24 अप्रैल 2010 को साधारण बैठक 1 अप्रैल 2009 से 28 फरवरी 2010 तक आवंटन की अवधि बढ़ाने के लिए आयोजित की गई, इसके बाद अल्पावधि लाइसेंस के आधार पर एक न्यूनतम अवधि के लिए नवीनीकृत करने के लिए 19 जनवरी 2011 को दूसरे आवंटन की लाइसेंस अवधि की समाप्ति तिथि के साथ मिलान करने के लिए और दोनों आवंटन के लिए एक साथ आवंटन की प्रक्रिया के लिए 19 जनवरी 2011 से आगे की अवधि के नवीनीकरण लिए।
- (iii). 21 मार्च 2011 को आयोजित बैठक के संकल्प सं.104 (एजेंडा नंबर 28) के, फिर से बोर्ड में मंत्रालय के साथ भंडारण टैंकों ३० वर्षों के लिए दो आवंटन के पट्टे के नवीकरण के बारे में मामला उठाने का संकल्प लिया तदनुसार, एसपीआईसी को आवंटित दो भूमियों के संबंध में पट्टे के नवीनीकरण के लिए अनुमोदन प्राप्त करने के लिए 14 मई 2011 के पोर्ट के पत्र के द्वारा मंत्रालय को अनुरोध किया गया है।
- (iv). जहाजरानी मंत्रालय (एमओएस) ने डी.ओ. पत्र में 20 जनवरी 2013 को लिखा गया है कि प्रमुख बंदरगाहों के लिए नई भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 को केंद्रीय मंत्रिमंडल द्वारा अनुमोदित किया गया है। भूमि नीति की अनुपस्थिति के कारण जो प्रस्ताव पहले एमओएस को भेजा गया है, उसे नई भूमि नीति के दिशानिर्देशों के अनुसार प्रोसेस करना चाहिए।
- (v). तदनुसार, पट्टे की अवधि के विस्तार का प्रस्ताव 25 अगस्त 2014 को आयोजित बोर्ड की बैठक में रखा गया था और बोर्ड ने मूल आवंटन के ऊपर और ऊपर की समाप्ति की तिथि के बीच के अंतराल की अवधि को 31.12.2014 को बढ़ाने और आवश्यक लेने के लिए अनुमोदन प्रदान किया है, और टेंडरिंग प्रक्रिया के लिए आवश्यक कार्रवाई की जाये।
- (vi). आवंटन अवधि 31.12.2014 को समाप्त हो गई। एमओएस द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार, निविदा सह नीलामी के माध्यम से नए सिरे से आवंटन पर विचार करने के लिए, बंदरगाह ने 10 दिसंबर 2014 के अपने पत्र को रद्द कर दिया है, एसपीआईसी को किए गए आवंटन को समाप्त कर दिया है।
- (vii). एसपीआईसी ने टर्मिनेशन ऑर्डर के जवाब में केस दर्ज किया डब्लू पी (एम डी) नंबर २९१८/2015 मद्रास, मदुरै बेंच के माननीय उच्च न्यायालय ने अंतरिम रोक लगा दी और स्थगन आज तक जारी है और मामला लंबित है। 25 अगस्त 2014 को आयोजित बोर्ड

बैठक की दिशा निर्देश मौजूदा स्थगन रहने के कारण लागू नहीं की जा सकी। 20 जनवरी 2016 से 19 जनवरी 2021 की अवधि के लिए लीज रेंटल के निर्धारण से प्राधिकरण को प्रतिबंधित करने वाले माननीय उच्च न्यायालय से कोई विशेष निर्देश प्राप्त नहीं हुआ [मद्रास उच्च न्यायालय मदुरै बेंच की वेबसाइट के अनुसार, डब्ल्यू.पी. (एम डी) न. 2918/2015 मद्रास, माननीय उच्च न्यायालय मदुरै बेंच में लंबित है]

6. वीओसीपीटी के 6 अप्रैल 2018 के प्रस्ताव को स्वीकार करते हुए, 12 अप्रैल 2018 के हमारे पत्र द्वारा वीओसीपीटी को कुछ बिंदुओं पर दस्तावेजों / स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने का अनुरोध किया था। जवाब में, वीओसीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 19 मई 2018 को अपना उत्तर दिया है। हमारे द्वारा मांगे गए दस्तावेजों और स्पष्टीकरणों का सारांश और वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तर नीचे दिए गए हैं:

क्र. स.	हमारे द्वारा मांगे गए दस्तावेज / स्पष्टीकरण	वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तर
(i).	वीओसीपीटी ने केवल वीओसीपीटी भूमि के लैंड वैल्यूएशन के कुछ पृष्ठ प्रस्तुत किए हैं, जो मैसर्स केआईटीसीओ द्वारा प्रस्तुत किए गए हैं। वीओसीपीटी तुरंत भूमि मूल्यांकन की पूरी रिपोर्ट प्रस्तुत करें। साथ ही, सदरन मैसर्स पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज कॉर्पोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी लिमिटेड) के लिए तथा टीएएमपी को सूचना देते हुए समान रूप से फॉरवर्ड करें।	मैसर्स केआईटीसीओ द्वारा तैयार वीओसीपीटी की भूमि आकलन की समेकित रिपोर्ट, और फॉस्फोरिक एसिड टैंक के लीज रेंट के संशोधन के बारे में बोर्ड की मंजूरी की प्रति भी प्रस्तुत हैं। इसके अलावा, 5 मई 2018 को एसपीआईसी लिमिटेड को भी भेज दिया गया है।
(ii).	वीओसीपीटी, विषय प्रस्ताव पर बोर्ड की मंजूरी की प्रतिलिपि तुरंत टीएएमपी और एसपीआईसी को प्रस्तुत करें।	
(iii).	वीओसीपीटी अच्छी तरह से जानता है कि एसपीआईसी ने मद्रास, मदुरै बेंच के माननीय उच्च न्यायालय में डब्ल्यू.पी. न. 617 / 2018 और डब्ल्यूएमपी (एम डी) 2016 नंबर 2018 दायर किया है। इस प्राधिकरण द्वारा दिए गए आदेश को चुनौती देते हुए आदेश संख्या टीएएमपी /38/2014- वीओसीपीटी दिनांक 27 जुलाई २०१६ वीओसीपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव के आधार पर, 20 फरवरी 2011 से 19 जनवरी 2016 तक पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ फॉस्फोरिक एसिड भंडारण टैंक की स्थापना के लिए वीओसी घाट पर मैसर्स एसपीआईसी को पट्टे पर दी गई भूमि के लिए पट्टे के किराए में संशोधन की मांग। माननीय उच्च न्यायालय ने अंतरिम रोक दी है और मामला निपटान के लिए लंबित है। वीओसीपीटी से यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया गया था कि क्या माननीय उच्च न्यायालय की ओर से 19 जनवरी 2016 से अधिक लीज रेंट के संशोधन के विषय प्रस्ताव पर विचार करने के लिए प्राधिकरण से कोई निर्देश है और विषय प्रस्ताव से अदालत की अवमानना नहीं होगी।	एसपीआईसी लिमिटेड द्वारा प्राप्त अंतरिम स्टे , 27 जून 2016 के टीएएमपी के ऑर्डर द्वारा निर्धारित किराए के पुनरीक्षण को लागू न करने के लिए, पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ डब्ल्यू.पी. (एमडी) 617/2018 से 20.01.2011 से 19.01.2016 की अवधि के लिए, VOC घाट की IV बर्थ में फॉस्फोरिक एसिड स्टोरेज टैंक के लिए मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को किए गए भूमि आवंटन के लिए है। 19.01.2016 से परे पट्टे के किराए के संशोधन के विषय प्रस्ताव पर विचार करने के लिए टीएएमपी को वापस लेने से हाईकोर्ट का कोई निर्देश या आदेश नहीं है और विषय प्रस्ताव में अदालत की अवमानना नहीं इसलिए, बंदरगाह ने 20.01.2016 से 19.01.2021 तक की अवधि के लिए मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को किए गए आवंटन के संबंध में लीज रेंट को संशोधित करने का अनुरोध किया है। [मद्रास के उच्च न्यायालय की वेबसाइट के अनुसार, मदुरै बेंच ने अंतिम आदेश 5 जून 2018 को पारित किया था, हालांकि आदेश की प्रति उपलब्ध नहीं है। मामला लंबित है।]

7. निर्धारित परामर्श प्रक्रिया के अनुसार, वीओसीपीटी के प्रस्ताव दिनांक 6 अप्रैल 2018 की एक प्रति मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को भेज दी गई थी, जिस पर उनकी टिप्पणियों की मांग की गई थी। मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड से प्राप्त टिप्पणियों को प्रतिक्रिया जानकारी के रूप में वीओसीपीटी को भेज दिया गया। वीओसीपीटी ने 1 जून 2018 को लिखे अपने पत्र को प्रस्तुत कर मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड की टिप्पणियों पर अपना जवाब प्रस्तुत किया है।

8. प्रस्ताव की प्रारंभिक जांच के आधार पर, वीओसीपीटी से, हमारे पत्र 30 मई, 2018 के द्वारा कुछ बिंदुओं पर अतिरिक्त जानकारी / स्पष्टीकरण, 10 जून २०१८ तक प्रस्तुत करने का अनुरोध किया था। इसके बाद 5 जून 2018, 21 जून 2018 और 30 जुलाई 2018 को रिमाइंडर्स जारी किए गए। वीओसीपीटी ने 6 अगस्त 2018 को लिखे अपने पत्र से, अपनी लिखित टिप्पणिया प्रस्तुत की है। हमारे द्वारा मांगी गई जानकारी / स्पष्टीकरण का सारांश और वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत टिप्पणियों को नीचे सारणीबद्ध किया गया है:

क्र. स.	हमारे द्वारा मांगे गए दस्तावेज / स्पष्टीकरण	बीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तर
(i).	<p>बीओसीपीटी, मेसर्स सदरन पेट्रोकेमिकल उद्योग निगम लिमिटेड (एसपीआईसी लिमिटेड) को लीज पर दी गई जमीन के लिए प्रस्तावित लीज रेंटल, रु 3,200 प्रति वर्ग मीटर पर, 19 जनवरी 2016 को बढ़े हुए पट्टे के किराए से, 20.58% की कमी प्रति वर्ष पर, विचार कर आकलन पर आया है।</p> <p>एमओएस द्वारा जारी किए गए प्रमुख बंदरगाहों -2014 के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (ए) के अनुसार, भूमि आवंटन समिति (एलएसी) को पोर्ट लैंड लैंड के नवीनतम बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए निम्नलिखित कारकों में से सबसे अधिक ध्यान रखना चाहिए। अर्थात् (अ). राज्य सरकार इस क्षेत्र में भूमि मूल्यों के लिए तैयार है, अगर समान वर्गीकरण / गतिविधियों के लिए उपलब्ध है, (ब). पोर्ट के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर (पोर्ट के आसपास के क्षेत्र संबंधित पोर्ट ट्रस्ट बोर्डों द्वारा तय की जानी है), पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ, (सी). पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर समान लेनदेन के लिए पोर्ट भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, (डी). पोर्ट द्वारा इस प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा दर पहुंची और (इ). अन्य प्रासंगिक कारक जो पोर्ट द्वारा पहचाना जा सकता है । यदि उच्चतम कारक नहीं चुना जाता है, तो उसी के कारणों को लिखित रूप में दर्ज करना होगा। बीओसीपीटी ने केवल एक अनुमोदित वैल्यूअर द्वारा आए दर पर विचार किया है। इस संबंध में, बीओसीपीटी से अनुरोध किया जाता है कि वह निम्नलिखित बिंदुओं को स्पष्ट करे:</p>	
	<p>(अ). न तो बीओसीपीटी का प्रस्ताव और न ही भूमि आवंटन समिति (एलएसी) की 19 दिसंबर २०१७ की कार्यवाही की मिनटों की प्रतिलिपि को बीओसीपीटी ने अपने प्रस्ताव की आड़ में आगे बढ़ाया, यह दर्शाता है कि भूमि का मूल्यांकन मेसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को पट्टे पर दिया गया है भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य को प्राप्त करने के लिए 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (ए) में निर्धारित उपरोक्त पांच विकल्पों के अनुसार किया गया है। बीओसीपीटी सभी विकल्पों के तहत भूमि के मूल्य का आकलन नहीं करने के कारणों को स्पष्ट करे ।</p>	<p>टैंक फॉर्म और पट्टे के समझौते के लिए कस्टम बाध्य क्षेत्र के अंदर आवंटित भूमि मेसर्स के साथ दर्ज की गई एसपीआईसी की अवधि 31 दिसंबर 2014 को समाप्त हो गई है। एल पी जी के क्लॉज 13 (सी) के संबंध में, निम्नलिखित प्रस्तुत किया गया है:</p> <p>(अ). राज्य सरकार तैयार अनुमान आबंटित भूमि कस्टम बाउंड पोर्ट रिकॉल क्षेत्र में स्थित है। इसलिए, राज्य सरकार की गणना मूल्य पर लागू नहीं है।</p> <p>(ब). वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर। मेसर्स एसपीआईसी एकमात्र फर्म है जिसे फॉस्फोरिक एसिड टैंक की स्थापना के लिए कस्टम बाउंड क्षेत्र के अंदर भूमि के लिए नामांकन के आधार पर पहले आवंटित किया गया है। अब तक पोर्ट द्वारा इस आवंटन के लिए कोई निविदा नहीं बुलाई गई थी। भले ही टीएएमपी द्वारा लीज रेंट मंजूर हो, 2011-16, के लिए उपलब्ध है, लेकिन एसपीआईसी ने रिट पिटीशन दायर की है और 2011 से भुगतान नहीं करने पर विचार करना प्रासंगिक नहीं है।</p> <p>(स). उच्चतम स्वीकृत निविदानीलामी दर-सह-</p> <p>2014 से पहले के पट्टे की अवधि समाप्त हो जाने के बाद, बंदरगाह ने उक्त भूमि के आवंटन के लिए निविदा की प्रक्रिया शुरू की है। VOC पोर्ट ट्रस्ट द्वारा जारी समाप्ति आदेश के खिलाफ मेसर्स एसपीआईसी ने अदालत का दरवाजा खटखटाया। बीओसी पोर्ट ट्रस्ट द्वारा निविदा का सहारा नहीं लिया जा सकता था और आज तक इस आवास को खाली नहीं किया गया है।</p> <p>(द). अनुमोदित वैल्यूअर द्वारा आकलित दर</p> <p>सरकार द्वारा अनुमोदित मेसर्स केआईटीसीओ द्वार आकलित दर को बंदरगाह द्वारा माना जाता है।</p>

		<p>(इ). किसी भी अन्य प्रासंगिक कारक की पहचान की</p> <p>चूंकि कस्टम बॉन्ड क्षेत्र में मेसर्स एसपीआईसी को पट्टे पर भूमि दी गई, कोई भी प्रासंगिक कारक चार श्रेणियों के तहत विचार करने के लिए नहीं है।</p> <p>चूंकि खंड 13 (ए) के तहत मान, बी, सी और ई के मूल्यों का तुलनात्मक उद्देश्यों के लिए आगमन नहीं हुआ था, इसलिए बाजार द्वारा अनुमोदित और सरकार द्वारा अनुमोदित लीज रेंटल को एलएसी द्वारा अनुमोदित और अनुशंसित माना गया था, जिसे न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया था।</p>
	(व). 6 अप्रैल 2018 के प्रस्ताव के अनुबंध- II के संदर्भ में, वीओसीपीटी निम्नलिखित को स्पष्ट / स्पष्ट करे:	
	<p>(i). वीओसीपीटी ने सरकार द्वारा अनुमोदित भूमि कीमत निर्धारक यानि मेसर्स केआईटीसीओ द्वारा प्रस्तुत भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट की प्रति प्रस्तुत की है। उक्त सारणी में, अनुमोदित भूमि के मूल्यांकनकर्ता ने रु 98,58,113.88 की शुद्ध वार्षिक आय (एनएआई) पर विचार किया है। बयान के अंत में एनएआई आने के लिए एक टिप्पणी दी गई है जिसमें कहा गया है कि रु 98,58,113.88 = पूँजी निवेश का एड यानी रु 4 करोड़ + पम्पिंग के लिए ऊर्जा में बचत करना अर्थात् 10 लाख / वर्ष + 3.2 किमी पाइपलाइन बिछाने के लिए क्षेत्र के लिए पट्टे पर किराया। 2 मीटर चौड़ा @ पहुंच दर। टिप्पणी स्पष्ट नहीं है। वीओसीपीटी को, इसलिए, रु 98,58,113.88 एनएआई से मिलान करने के लिए आंकड़ों के साथ-साथ विवरण गणना प्रस्तुत करना है। यह भी देखा गया है कि तालिका ६बी में कुछ कॉलम जैसे बी, डी, इ, एफ आदि गायब हैं। इसलिए, वीओसीपीटी से विवरण प्रस्तुत करने का अनुरोध किया जाता है।</p>	<p>वीओसीपीटी ने कहा है कि उसने सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा रु 98,58,113.88 की शुद्ध वार्षिक आय को प्राप्त करने के लिए विस्तृत गणना कर प्रस्तुत किया है।</p> <p>[पोर्ट ने अनुमोदित मूल्यांक की रिपोर्ट के पृष्ठ ६१ को अंग्रेषित किया है।]</p>
	<p>(ii). रु 2,986 प्रति वर्ग मीटर की दर प्रति वर्ष को रु 2,302 प्रति वर्ग मीटर के आंकड़े से प्राप्त किया गया है। इसी तरह, रु 5 3,455 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर प्रति वर्ष को रु 2,302 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष के समान आंकड़े से प्राप्त किया गया है। वीओसीपीटी ने प्रति वर्ष ये दो आंकड़े कैसे निकाले हैं, इसका वर्णन करे।</p>	<p>टैंक फार्म्स के लिए कस्टम बाउंड एरिया के अंदर भूमि क्षेत्र के संबंध में लीज रेंटल की सिफारिश करते हुए, स्वीकृत वैल्यूअर ने घाट के पास तरल भंडारण टैंक के वित्तीय लाभ के आधार पर एकाधिकार मूल्य 1.75 और 3 पर विचार किया है। सरकार द्वारा प्रस्तुत विस्तृत कामकाज। प्रस्ताव के साथ अनुमोदित वैल्यूअर को पहले ही भेज दिया गया है। हालांकि, तैयार संदर्भ के लिए, यहाँ एक ही प्रस्तुत किया गया है।</p> <p>निचली सीमा मान = $2,302 + 1.75 \times 374.98 + 28 = \text{रु } 2,986/-$</p> <p>ऊपरी सीमा मूल्य = $2,302 + 3.00 \times 374.98 + 28 = \text{रु } 3,455/-$</p> <p>कहाँ</p> <p>(i). प्रति वर्गमीटर का लीज रेंट रु 2,302/- = रु 93,14,858 / 4046.486 प्रति एकड़ वर्गमीटर।</p> <p>(ii). गोदाम के किराये के रु 374.98 = रु 15,17,559 / 4046.86 वर्गमीटर</p> <p>(iii). एकाधिकार मूल्य = 1.75 to 3.</p>
	<p>(iii). रु 2,986 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर निम्न सीमा प्रतीत होती है। रु 3,455 प्रति वर्ग मीटर की दर प्रति वर्ष ऊपरी सीमा के रूप में इंगित किया गया है। यदि रु 2,986 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष निचली सीमा और रु 3,455 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष ऊपरी सीमा है। लीज रेंट 3,200 रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष पर रखने का कारण समझाया जाए।</p>	<p>चूंकि मूल्यांकन वैल्यूएशन और लीज रेंटल की निचली और ऊपरी सीमा तक पहुंचने के लिए 1.75 से 3 के एकाधिकार मूल्य को देखते हुए किया गया था, इसलिए इसे औसतन 3,200/- प्रति वर्गमीटर के हिसाब से औसतन और अनुशंसित किया गया है। आर्थिक मंदी और वर्तमान विकास दर को देखते हुए कहा गया है कि कस्टम बाउंड एरिया के अंदर भूमि क्षेत्र के लिए लीज रेंटल की सिफारिश की गई है</p> <p>= (रु 2,986+3,455/2)</p> <p>= रु 3,220.50</p>

		= जैसे कह सकते हैं रु 3,200/-
(ii).	<p>वीओसीपीटी ने अपनी भूमि के लीज रेंट के संशोधन के लिए दायर अलग प्रस्ताव में, जो पहले ही इस प्राधिकरण द्वारा आदेश संख्या / 52/2017/२०१७ से निपटान हो चुका है-वीओसीपीटी ने दिनांक 14 नवंबर 2017 को भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट वर्ष २०१७ की एक प्रति प्रस्तुत की थी जो कि वीओसीपीटी द्वारा नियुक्त मूल्यांकन कर्ता से संबंधित थी। वीओसीपीटी यह स्पष्ट करे कि क्या यह भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट मेसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को पट्टे पर दी गई भूमि के संबंध में भूमि के मूल्यांकन को कवर करती है। यदि ऐसा है, तो पोर्ट जांच कर सकती है कि सभी विकल्पों के तहत उक्त रिपोर्ट में भूमि का मूल्यांकन वर्तमान प्रस्ताव के लिए प्रासंगिक होगा या नहीं। यदि नहीं, तो वीओसीपीटी यह जांच करे कि क्या सभी विकल्पों के तहत मेसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को पट्टे पर दी गई भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन 2014 में संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित प्रावधानों का पालन करने के लिए किया जाना है, जैसा कि प्रश्न (i) (a) में ऊपर कहा गया है</p>	<p>लीज रेंटल दरों के सामान्य संशोधन के लिए मानी जाने वाली भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट में टैंक फार्मों के लिए निर्धारित कस्टम बाउंड एरिया के अंदर भूमि क्षेत्र का मूल्यांकन शामिल नहीं है।</p> <p>चूंकि आयातित फॉस्फोरिक एसिड टैंक कस्टम बॉन्ड रिकलेयर क्षेत्र के अंदर स्थापित किए गए हैं और उपरोक्त पैरा 1 (ए) में उल्लिखित कारणों के लिए, सरकार द्वारा अनुमोदित वैल्यूअर द्वारा अनुशंसित बाजार मूल्य और लीज रेंटल पर विचार किया गया है।</p>
(iii).	<p>वीओसीपीटी के प्रस्ताव में फॉस्फोरिक एसिड स्टोरेज टैंक के लिए एसपीआईसी लिमिटेड को लीज पर दिए गए लीज रेंट को नियंत्रित करने वाली सशर्तताएं शामिल नहीं हैं। प्राधिकरण को न केवल स्केल ऑफ़ रेंट्स बल्कि दरों के आवेदन को नियंत्रित करने वाली सशर्तताओं को निर्धारित करना अनिवार्य है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 भी व्यापक रूप से पाइपलाइन / कन्वेयर आदि बिछाने के लिए अनुमति के अधिकार के जारी करने के लिए नियमों और शर्तों को सूचीबद्ध करता है। वीओसीपीटी मेसर्स एसपीआईसी को पट्टे पर दिए गए फॉस्फोरिक एसिड भंडारण टैंक के लिए प्रस्तावित लीज किराए को नियंत्रित करने वाली सशर्तताओं को संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित प्रावधानों के अनुसार शामिल करना है।</p>	<p>जैसा कि निर्देशित किया गया है, टैंक फार्मों के लिए निर्धारित कस्टम बाध्य क्षेत्र के अंदर भूमि क्षेत्र पर लागू होने वाली सशर्तताओं को तैयार और सुसज्जित किया गया है।</p> <p>विवरण की शर्तें निम्नानुसार हैं:</p> <p>(i) उपरोक्त दरें 20 जनवरी 2016 से 19 जनवरी 2021 तक लागू रहेंगी।</p> <p>(ii) दरें २० जनवरी 2017 से 19 जनवरी २०२१ तक २% प्रतिवर्ष बढ़ाई जाएंगी।</p> <p>(iii) लाइसेंस शुल्क / पट्टे के किराए को नियंत्रित करने वाली अन्य सभी शर्तें शिपिंग मंत्रालय द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार होंगी, और समय-समय पर संशोधित की जा सकती हैं।</p>
(iv).	<p>वीओसीपीटी ने संशोधित दरों का पूर्वव्यापी रूप से, 2० जनवरी 2016 से अनुमोदन मांगा है</p> <p>मेसर्स एसपीआईसी लिमिटेड के साथ लीज एग्रीमेंट 31 दिसंबर 2014 को समाप्त हो चुका है और वीओसीपीटी द्वारा जारी किए गए टर्मिनेशन ऑर्डर को मद्दुरे बेंच में मद्रास के माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष मेसर्स एसपीआईसी द्वारा चुनौती दी गई है। एसपीआईसी ने, टीएएमपी के आदेश क्रमांक टीएएमपी/38/2014-वीओसीपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 के द्वारा निर्धारित किराए के संशोधन को लागू नहीं करने के लिए अंतरिम स्टे प्राप्त किया है। वीओसीपीटी इस संदर्भ में, स्पष्ट करे:</p>	
	<p>(अ). 20 जनवरी 2016 से पूर्वव्यापी प्रभाव से लीज रेंट के संशोधन की मांग करने का कारण जब 31 दिसंबर 2014 से आगे की अवधि के लिए वीओसीपीटी और एसपीआईसी के बीच कोई लीज एग्रीमेंट मौजूद नहीं है।</p>	<p>टैंक फार्मों के लिए निर्धारित कस्टम बाउंड एरिया के अंदर जमीन के लिए लागू लीज रेंटल की वैधता 19 जनवरी 2016 को समाप्त हो गई है। इसके अलावा, टैंक फार्मों के लिए मेसर्स एसपीआईसी को कस्टम बाउंड एरिया के अंदर आवंटित जमीन अभी भी, माननीय उच्च न्यायालय में, मेसर्स एसपीआईसी लिमिटेड द्वारा प्राप्त किया गए स्टे के कारण है, भले ही वीओसी पीट ट्रस्ट और मेसर्स एसपीआईसी के बीच पट्टे का समझौता 31 दिसंबर 2014 तक समाप्त हो गया हो।</p>

	<p>(व). वीओसीपीटी द्वारा निकाली गई स्थिति के मद्देनजर कि आज तक एसपीआईसी और वीओसीपीटी के बीच कोई लीज एग्रीमेंट नहीं हुआ है, इसकी जांच की जा सकती है कि क्या पट्टेदार के नाम को इंगित करने वाले संशोधित पट्टे के किराए को अधिसूचित करना उचित होगा, जो कि 20 जनवरी 2016 से प्रभावी कम यानी एसपीआईसी पूर्वव्यापी रूप से दर्शाता है। यानी एसपीआईसी पूर्वव्यापी रूप से 20 जनवरी 2016 से प्रभावी है।</p>	<p>जैसा कि ऊपर कहा गया है, भले ही वीओसी पोर्ट ट्रस्ट और मेसर्स एसपीआईसी के बीच पट्टे पर हुआ समझौता, 31 दिसंबर 2014 तक समाप्त हो गया है, 19 जनवरी 2016 को समाप्त हुए टैंक फार्म के लिए कस्टम बाध्य क्षेत्र के लिए लागू भूमि के पट्टे के लिए लागू पट्टे के किराये की वैधता चूंकि भूमि मेसर्स एसपीआईसी के कब्जे में है। इसलिए मेसर्स एसपीआईसी पर लीज रेंटल के लेवी के लिए पूर्वव्यापी लीज रेंट रिवीजन आवश्यक है।</p>
	<p>(स). वीओसीपीटी क्षेत्र, भूमि के क्षेत्र और उसके उद्देश्य के लिए सटीक विवरण इंगितकरे जिसके लिए पट्टा किराया / आरक्षित पुरस्कार इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया जाना है।</p>	<p>लीज रेंट के संशोधन के लिए प्रस्तावित क्षेत्र 3,410 वर्गमीटर है, जो 3 नग फॉस्फोरिक एसिड टैंक प्रदान करता है, जिसकी क्षमता 5000 क्यूबिक मीटर है। भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, पट्टा किराया 5 वर्षों में एक बार तय किया जाना चाहिए। मौजूदा दर 19 जनवरी 2016 को समाप्त हो गई। प्रस्तावित क्षेत्र पोर्ट बर्थ से बहुत निकट (लगभग 25 मी) है जिसमें उपयोगकर्ताओं द्वारा वाहिकाओं से कार्गो को संभाला जा रहा है।</p>
(v).	<p>सरकार द्वारा स्वीकृत कीमत निर्धारक मेसर्स केआईटीसीओ की सिफारिश के आधार पर आगे की अवधि के 5 वर्षों लिए वीओसीपीटी ने 20.01.2016 से 19.01.2021 तक, वीओसी घाट पर फॉस्फोरिक एसिड स्टोरेज टैंक के लिए, मेसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को लीज पर दी गई भूमि के लिए रु 3,200 / वर्गमीटर / वर्ष की लीज रेंट को प्रस्तावित किया है। वीओसीपीटी ने बताया है कि मेसर्स ग्रीन स्टार फर्ट. लिमिटेड से, 2014 के दौरान, टैंक फार्म के लिए सबसे ऊँचा ऑफर मिला है, जो रु 12,750 / वर्गमीटर / वर्ष है। अगर ग्रीन स्टार फर्टिलाइजर्स लिमिटेड और 2017 में डीसीडब्लू लिमिटेड से प्राप्त ई-नीलामी के प्रस्तावों पर विचार किया जाए, तो ऑफर क्रमशः रु 5,660 और रु 5,658 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष है। यहां तक कि वर्ष 2017 में ई-नीलामी किए गए क्षेत्र का आरक्षित मूल्य काफी ऊँचा है जो रु 5,657 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष है, जैसा कि नीचे दिखाया गया है। प्रथम दृष्टया प्रस्तावित लीज रेंटल रु 3,200 / वर्गमीटर / सालाना है जो प्राप्त प्रस्तावों से बहुत कम है। पोर्ट पॉलिसी भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य का निर्धारण करने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 13 (ए) को अधिकतम पांच कारकों को ध्यान में रखना होगा और यदि भूमि आवंटन समिति उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रही है, तो इसके कारणों को लिखित में दर्ज किया उच्चतम पट्टा मूल्य नहीं चुनने के कारणों को संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में आवश्यक के अनुसार ए की रिपोर्ट में या वीओसीपीटी के प्रस्ताव में दर्ज नहीं किया गया है। वीओसीपीटी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार आवश्यक कारणों को प्रस्तुत करे। वीओसीपीटी, उच्चतम प्रस्तावों के आलोक में प्रस्तावित लीज रेंट जो वर्ष 2014 और 2017 में मेसर्स ग्रीन स्टार फर्टिलाइजर्स लिमिटेड से प्राप्त हुआ को भी न्याय सांगत ठहराए।</p> <p>वीओसीपीटी ने पैरा 5 में अपने कवरिंग लेटर में कहा है कि मूल्यांकनकर्ता ने अपनी रिपोर्ट में वीओसी के IV बर्थ में फॉस्फोरिक एसिड टैंक के लिए आवंटित भूमि के किराये को 3,200 रुपये प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष पर रखने की सिफारिश की थी, जो वर्तमान आर्थिक मंदी के आधार पर और एक वर्तमान विकास दर जो औद्योगिक अनुकूल वातावरण और उद्योग के विकास को</p>	<p>निविदा सह ई-नीलामी के माध्यम से प्राप्त प्रस्ताव, कस्टम बॉन्ड क्षेत्रों के अंदर मेसर्स एसपीआईसी को किए गए भूमि आवंटन के संबंध में लागू नहीं होगा। कस्टम सीमा क्षेत्र के बाहर स्थित भूमि से संबंधित उच्चतम प्रस्ताव प्राप्त हुए। इसके अलावा, यह सूचित किया गया है कि बोलीदाताओं द्वारा मेसर्स डीसीडब्लू लिमिटेड, मेसर्स ग्रीन स्टार फर्टिलाइजर लिमिटेड और मेसर्स एचपीसीएल लिमिटेड, द्वारा अपने संबंधित आवंटन के लिए उच्चतम नीलामी दर 30 वर्ष की अवधि के लिए प्रति वर्ग मीटर है, जबकि, फॉस्फोरिक एसिड टैंक के लिए प्रस्तावित लीज दर वार्षिक लीज रेंटल के आधार पर रु 3,200 / - प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष है।</p> <p>रु 3,200/- प्रति वर्ग मीटर के मूल्य निर्धारण की सिफारिश कीमत निर्धारक ने अपनी रिपोर्ट में वर्तमान आर्थिक मंदी और वर्तमान विकास दर के औद्योगिक अनुकूल वातावरण और उद्योग के विकास को सुविधाजनक बनाने के लिए जमीन पर प्रति वर्ष 3,200 वर्गमीटर प्रति वर्गमीटर वीओसी पर फॉस्फोरिक एसिड टैंक के लिए आवंटित बंदरगाहों के लिए पट्टे पर भूमि की सिफारिश को किया गया था, जिसे भूमि आवंटन समिति द्वारा माना गया था और एलएसी द्वारा संबंधित उल्लेख किया गया था कि अग्रिम आधार पर ई-टेंडर के माध्यम से प्राप्त उच्चतम दरों की तुलना वार्षिक लीज रेंटल आधार, आवंटन से नहीं की जा सकती है।</p> <p>यह भी स्पष्ट है कि, 2017 के दौरान, कस्टम बॉन्ड पोर्ट के बाहर टैंक फार्म आवंटन में आरक्षित मूल्य से अधिक वृद्धि नहीं हो सकी और यह केवल 0.05%, 0.02% और केवल एकल बोलीदाता था। पिछली बार कस्टम बॉन्ड क्षेत्र के अंदर टैंक फार्म दर संशोधन के लिए, कस्टम बॉन्ड क्षेत्र के बाहर प्राप्त की गई वृद्धि का % उस पर अपनाया गया था, जो लगभग 46.48% था, जो मौजूदा पट्टेदार मेसर्स एसपीआईसी ने आपत्ति की थी। यही कारण है कि इस बार बंदरगाह स्वीकृत मूल्यांकन करता को नियुक्त करके दर पर आया है, जोकि मूल्यांकन के लिए एक तरीका भी है।</p> <p>वर्ष 2014 में प्राप्त दर के साथ, रु 3,200/- के प्रस्तावित पट्टे के किराये की तुलना करना इस संबंध में सही नहीं है क्योंकि वर्ष 2014 में आवंटन शुरू किया गया था और वर्तमान प्रस्ताव 2018 है। आगे, यह बताना प्रासंगिक है कि बंदरगाह पर, बंदरगाह भूमि के पट्टे के किराये का प्रस्ताव (विचाराधीन प्रस्ताव को छोड़कर) केवल 2% वार्षिक वृद्धि के साथ</p>

<p>सुविधाजनक बनाने के लिए है। जबकि 19 दिसंबर 2017 को हुई बैठक के अपने मिनटों में भूमि आवंटन समिति ने टैंक फार्म के लिए उच्चतम पेशकश के लिए वाली पहले की निविदा दरों को नोट किया है, जो कि वर्ष 2014, 2016 और 2017 के दौरान अग्रिम प्रीमियम आधार की ओर थी। वीओसीपीटी द्वारा वर्ष 2014 से 2017 तक किए गए भूमि आवंटन का विवरण नीचे दिया गया है:</p>						
क्र.सं.	आवंटियों का नाम	उद्देश्य	आवंटन का वर्ष	पोर्ट द्वारा आरक्षित मूल्य निर्धारित किया गया/ वर्गमीटर 30 वर्षों के लिए रु में	ई में बोली लगाने वाले द्वारा ई-नीलामी दर की पेशकश रु में	% वृद्धि
1	मेसर्स ग्रीन स्टार फर्ट. लिमिटेड	तरल भंडारण टैंक	2014	12,750/-	12,750/-	169.27
2	मेसर्स एमपीसीएल	लॉरी पाकिंग टर्मिनल रिटेल आउटलेट के साथ	2016	5,363/-	7,000/-	30.52
3	मेसर्स ग्रीन स्टार फर्ट. लिमिटेड	तरल भंडारण टैंक	2017	5,657/-	5,660/-	0.05
4	मेसर्स डीसीडब्ल्यू लिमिटेड	बीसीएम स्टोरेज टैंक	2017	5,657/-	5,658/-	0.02
<p>ऊपर की तालिका से, यह देखा गया है कि बंदरगाह द्वारा निर्धारित आरक्षित मूल्य पर बंदरगाह भूमि के लिए खरीदार हैं। इसलिए, वीओसीपीटी यह दिखाए कि इसका प्रस्ताव 2014 की संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में कैसे फिट बैठता है।</p>						

किया गया है क्योंकि बंदरगाह भूमि की ज्यादा मांग नहीं है। 30 अगस्त 2017 को पोर्ट लैंड की लीज रेंटल्स के सामान्य संशोधन के लिए एजेंडा के संबंध में 30 अगस्त 2017 को आयोजित बोर्ड मीटिंग के मिनटों में भी स्पष्ट रूप से सामने लाया गया है। इसलिए, मेसर्स एसपीआईसी के संबंध में लीज रेंट के संशोधन के प्रस्ताव के अनुमोदन के लिए ऊपर दिए गए पैरा के मद्देनजर, जो संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में फिट बैठता है, जल्द से जल्द संप्रेषित किया जा सकता है।

9.1. इस मामले में संयुक्त सुनवाई 1 जून 2018 को वीओसीपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। वीओसीपीटी ने अपने प्रस्ताव का एक संक्षिप्त बिंदु प्रस्तुत किया। संयुक्त सुनवाई में, वीओसीपीटी और एसपीआईसी ने अपनी प्रस्तुतियाँ दी हैं।

9.2. जैसा कि संयुक्त सुनवाई में सहमति व्यक्त की गई थी, वीओसीपीटी से हमारे पत्र दिनांकित 5 जून २०१८ और अनुस्मारक दिनांक 21 जून 2018 और 30 जुलाई 2018 के साथ निम्नलिखित बिंदुओं पर कार्रवाई करने के लिए अनुरोध किया गया था:

- संयुक्त सुनवाई में, एक बिंदु उत्पन्न हुआ कि 20 जनवरी 2016 से प्रभावी प्रति वर्ष रु 3200 प्रति वर्ग मीटर की प्रस्तावित दर 19 जनवरी 2016 के अनुसार प्रचलित प्रति वर्ष रु 3783.10 रुपये प्रति वर्ग मीटर की वृद्धि दर से कम है। संयुक्त सुनवाई में, पोर्ट ने उल्लेख किया कि मेसर्स सदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज कॉरपोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी) ने 01 अप्रैल 2016 से संशोधित दर पर किराया भुगतान किया है जो 20.01.2011 से 19.01.2016 (लागू वृद्धि के साथ) के लिए अनुमोदित है। आवंटनी स्वयं प्रस्तावित दर रु 3200 से अधिक दर पर किराए का भुगतान करता है। प्रस्तावित दर के औचित्य में बंदरगाह की ओर से संयुक्त सुनवाई में कोई तर्क नहीं है। पोर्ट ने मूल्यकर्ता द्वारा रु 3200 प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की प्रस्तावित दर के लिए अपनी सिफारिश के लिए दिए गए कारणों पर भरोसा किया है।
- जैसा कि संयुक्त सुनवाई में सहमति हुई थी, बंदरगाह से अनुरोध किया गया था कि वह अपने प्रस्ताव की समीक्षा करे और अपने बोर्ड की मंजूरी ले। इस संबंध में, बंदरगाह को भूमि आवंटन समिति द्वारा समीक्षा की प्रक्रिया का पालन करने और उसके बाद बोर्ड द्वारा अनुमोदन का अनुरोध किया गया था।
- वीओसीपीटी से अनुरोध किया गया था कि किस दर से और किस तारीख से एसपीआईसी संशोधित दर पर किराये का भुगतान कर रही है।

10.1. संयुक्त सुनवाई में निर्णय के बिंदु के संदर्भ में जो पैरा 9.2 (i) और (ii) ऊपर लायी गई, वीओसीपीटी ने ६ अगस्त 2018 के अपने पत्र को प्रस्तुत किया, जिसमें निम्नलिखित प्रस्तुतियाँ की गई हैं।

- 9 जनवरी 2016 को प्रचलित प्रति वर्ग मीटर प्रति 3,783.10 की वृद्धि दर वर्तमान प्रस्ताव के तहत प्रस्तावित दर से अधिक है। कस्टम बाध्य क्षेत्र के अंदर स्थित भूमि, टैंक फॉर्म्स के लिए निर्धारित, के लिए पट्टे के किराये की वैधता 19 जनवरी 2016 तक समाप्त हो चुकी है।

अवधि		दिनों की संख्या	क्षेत्र	लीज रेंट जैसा की टीएएमपी के आदेश दिनांक 27.02.2016 के अनुसार द्वारा अनुमोदित		लीज रेंट जैसा की टीएएमपी के आदेश दिनांक 07.08.2007 के अनुसार द्वारा अनुमोदित	अवधि तक	दिनों की संख्या
				प्रति वर्ग मीटर/वर्ष दर		माँच राशि		
से	तक							
20/01/2011	19/12/2011	334	2325	3495	74,35,732	2434	51,78,418	22,57,314
20/12/2011	19/01/2012	31	2325	3495	6,90,143	2483	4,90,307	1,99,836
20/01/2012	19/11/2012	305	2325	3565	69,26,111	2483	48,08,176	21,17,935
20/11/2012	19/01/2013	61	2325	3565	13,85,222	2533	9,84,227	4,00,995
20/01/2013	19/10/2013	273	2325	3636	63,22,904	2533	44,04,818	19,18,086
20/10/2013	19/01/2014	92	2325	3636	21,30,796	2584	15,14,295	6,16,501
20/01/2014	31/03/2014	71	2325	3709	16,77,433	2584	11,68,641	5,08,792
01/04/2014	19/01/2015	294	2325	3709	69,45,992	2636	49,36,542	20,09,450
20/01/2015	31/03/2015	71	2325	3783	17,10,901	2636	11,92,158	5,18,743
01/04/2015	19/01/2016	294	2325	3783	70,84,574		71,55,088	(70,514)
20/01/2016	31/03/2016	72	2325	3200	74,40,000			74,40,000
					4,97,49,809		3,18,32,670	1,79,17,139
01/04/2016	19/01/2017	294	2325	3200	59,92,767	3783		
20/01/2017	19/01/2018	365	2325	3264	75,88,800	3783	1,58,80,049	
					1,35,81,567		1,58,80,049	(22,98,482)
Grand Total					6,33,31,376		4,77,12,719	1,56,18,657

- नोट: 1) लीज रेंट के लेट भुगतान पर दिए गए ब्याज को स्टेटमेंट में शामिल नहीं किया गया है, जिसकी गणना एसओआर के अनुसार की जाएगी।
- 2) रु 3,200 / - प्रति वर्गमीटर की दर। प्रति वर्ष अपनाया गया है, 20.01.2016 से टीएएमपी को प्रस्तावित दर के अनुसार।
- 3) रु 3,200 / - की दर वीओसीपीटी द्वारा टीएएमपी को 20.01.2016 से 19.01.2021 की अवधि के लिए प्रस्तावित की गई है।
- 4) रु 3,783/- प्रति वर्गमीटर की दर से प्रति वर्ष 01.04.2016 से 19.01.2018 तक की अवधि के लिए प्रति वर्ष मेसर्स एसआईसीआईसी द्वारा प्रेषित किया गया है।

(ख). **फर्म द्वारा चुकाई जाने वाली निर्धारित बकाया राशि का विवरण (केवल मूल राशि) एसपीआईसी (फॉस्फोरिक) 2011 से 2018 की अवधि के लिए**

आवंटन सं. 1300076 (एल एल 0054)

क्षेत्र: 1085 वर्गमीटर

अवधि		दिनों की संख्या	क्षेत्र	लीज रेंट बैसा की टीएएमपी के आदेश दिनांक 27.02.2016 के अनुसार द्वारा अनुमोदित प्रति वर्ग मीटर/ वर्ष दर	मांग राशि	लीज रेंट बैसा की टीएएमपी के आदेश दिनांक 07.08.2007 के अनुसार द्वारा अनुमोदित प्रति वर्ग मीटर/ वर्ष दर	चुकाई हुई राशि	बाकी चुकानी है
से	तक							
20/01/2011	19/12/2011	334	1085	3495	34,70,008	2434	24,16,595	10,53,413
20/12/2011	19/01/2012	31	1085	3495	3,22,067	2483	2,28,810	93,257
20/01/2012	19/11/2012	305	1085	3565	32,32,185	2483	22,43,816	9,88,369
20/11/2012	19/01/2013	61	1085	3565	6,46,437	2533	4,59,306	1,87,131
20/01/2013	19/10/2013	273	1085	3636	29,50,689	2533	20,55,582	8,95,107
20/10/2013	19/01/2014	92	1085	3636	9,94,371	2584	7,06,671	2,87,700
20/01/2014	31/03/2014	71	1085	3709	7,82,802	2584	5,45,366	2,37,436
01/04/2014	19/01/2015	294	1085	3709	32,41,463	2636	23,03,720	9,37,743
20/01/2015	31/03/2015	71	1085	3783	7,98,420	2636	5,56,340	2,42,080
01/04/2015	19/01/2016	294	1085	3783	33,06,135		33,25,678	19,543
20/01/2016	31/03/2016	72	1085	3200	6,84,888			6,84,888
					2,04,29,465		1,48,41,884	55,87,581
01/04/2016	19/01/2017	294		3200	34,72,000	3783		
20/01/2017	19/01/2018	365		3264	35,41,440	3783	74,10,690	
					70,13,440		74,10,690	(3,97,250)
कुल योग					2,74,42,905		2,22,52,574	51,90,331

- नोट: 1) लीज रेंट के लेट भुगतान पर दिए गए ब्याज को स्टेटमेंट में शामिल नहीं किया गया है, जिसकी गणना एसओआर के अनुसार की जाएगी।
- 2) रु 3,200 / - प्रति वर्गमीटर की दर। प्रति वर्ष अपनाया गया है, 20.01.2016 से टीएएमपी को प्रस्तावित दर के अनुसार।
- 3) रु 3,200/- की दर वीओसीपीटी द्वारा टीएएमपी को 20.01.2016 से 19.01.2021 की अवधि के लिए प्रस्तावित की गई है।
- 4) रु 3,783/- प्रति वर्गमीटर की दर से प्रति वर्ष 01.04.2016 से 19.01.2018 तक की अवधि के लिए प्रति वर्ष मेसर्स एसआईसीआईसी द्वारा प्रेषित किया गया है।

10.3. वीओसीपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 3 अगस्त 2018 को प्रस्तुत किया है, जिसमें सशर्त फॉस्फोरिक एसिड स्टोरेज टैंक की को एसपीआईसी को अनुमति देने के लिए प्रस्तावित किराए को नियंत्रित किया गया है जो निम्नानुसार हैं:

- ऊपर निर्धारित दरें 20 जनवरी 2016 से 19 जनवरी 2021 तक लागू रहेंगी।
- 20 जनवरी 2017 से 19 जनवरी 2021 तक दरों में 2% प्रति वर्ष की वृद्धि होगी।
- नौवहन मंत्रालय द्वारा जारी 2014 की संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार लाइसेंस शुल्क / लीज किराए को नियंत्रित करने वाली अन्य सभी शर्तें समय-समय पर संशोधित की जा सकती हैं।

11. इसके अलावा, वीओसीपीटी को हमारे पत्र 26 सितंबर 2018 को और अधिक अतिरिक्त जानकारी / स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था, जिसके बाद 17 अक्टूबर 2018 को अनुस्मारक भेजा गया था। जवाब में, वीओसीपीटी ने अपने पत्र दिनांक 13 नवंबर 2018 को अपनी टिप्पणियों को प्रस्तुत किया है। हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त जानकारी / स्पष्टीकरण का सारांश और वीओसीपीटी की टिप्पणी नीचे दी गई है:

क्र. सं.	हमारे द्वारा मांगे गए दस्तावेज / स्पष्टीकरण	वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत उत्तर
(i).	वीओसीपीटी ने पिछली बार संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश,	नीलामी के दौरान उद्धृत राशि में भिन्नता को न्यूनतम 1.75 के गुणा

	<p>2014 के तहत फॉस्फोरिक एसिड भंडारण टैंक के लिए वीओसीपीटी घाट पर पट्टे पर दी गई भूमि के लिए पट्टे के किराए में संशोधन की मांग की थी। वीओसीपीटी के प्रस्ताव के आधार पर प्राधिकरण ने एक आदेश संख्या / 34/2014-वीओसीपीटी दिनांक 27 फरवरी २०१६ को, रु 3495 प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की लीज रेंट के साथ 20 जनवरी 2011 से 19 जनवरी 2016 तक 2% वार्षिक वृद्धि के साथ पूर्व प्रभाव के साथ, को पारित किया है। वर्तमान प्रस्ताव में, मैसर्स केआईटीसीओ, अनुमोदित मूल्यांकन कर्ता, एसपीआईसी को आवंटित भूमि के लिए लीज रेंटल की ऊपरी सीमा रु 3455 / - प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष [मई 2017 की रिपोर्ट की टेबल 6 वी] पर आ गया है और अंतिम सिफारिश की है 20.1.2016 से रु 3200 प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष का लीज रेंट। वीओसीपीटी इस बात को न्यायोचित ठहराए कि, क्यों लीज रेंट पर आने के लिए वैल्यूअर द्वारा ली गई ऊपरी सीमा मई 2017 की रिपोर्ट में 20.01.2016 रु 3,495 प्रति वर्ग मीटर के अनुमोदित पट्टे किराए से कम है। वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित प्रति वर्ष 20.01.2011 को और 27 फरवरी 2016 के आदेश में अनुमोदित किया गया था जो वीओसीपीटी के तत्कालीन प्रस्ताव पर आधारित था।</p>	<p>कारक और अधिकतम 3. पर पहुंचने पर विचार किया जाता है। यह कारक किसी भी आपूर्ति किए गए आंकड़े के आधार पर गणना से नहीं लिया जाता है। टेंडरिंग के दौरान, एकाधिकार मूल्य एक तालमेल हो सकता है, एक निर्दिष्ट उपयोग / व्यवसाय के लिए मूल्यवर्धन (व्यापार के प्रकार और बंदरगाह के निकटता पर निर्भर करता है)। प्रस्तावित वर्तमान किराया किराया प्रतिनिधि भूमि मूल्यों के संदर्भ में मैसर्स केआईटीसीओ द्वारा भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित है। इस विधि की तुलना नहीं की जा सकती क्योंकि शुद्ध वार्षिक आय के लिए अपनाई जाने वाली प्रक्रिया भूमि नीति दिशानिर्देशों के किसी अन्य तरीके के तहत आने वाली वार्षिक समकक्ष शुद्ध निवेश पद्धति है और इसलिए, क्रम में है।</p>
(ii).	<p>एसपीआईसी को आवंटित भूमि के लिए वर्ष 2016 में लीज रेंट के अंतिम संशोधन में, वीओसीपीटी ने तत्कालीन लीज रेंट (अगस्त 2007 के आदेश में प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित) पर 46.48% वृद्धि का प्रस्ताव किया था, जो रु 2,386 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष से रु 3495 प्रति वर्ग मीटर / वर्ष कजी दर से घाट क्षेत्र के बाहर जमीन के लिए प्राप्त प्रतिस्पर्धी बोली की तुलना करके, जो 46.48% वृद्धि को दर्शाती है। उक्त आदेश में कहा गया है कि 7 अगस्त 2007 को एसपीआईसी के आदेश को आवंटित भूमि पर पट्टे के किराए में संशोधन के दौरान, बंदरगाह ने कहा है कि घाट क्षेत्र के अंदर भूमि का मूल्य, जो परिचालन क्षेत्र का प्रमुख स्थान है बंदरगाह के लिए, निस्संदेह घाट क्षेत्र के बाहर भूमि के मूल्य से अधिक होगा। 2016 के संशोधन में भी, बंदरगाह ने कहा है कि घाट क्षेत्र एक प्रमुख क्षेत्र है। हालांकि, मौजूदा प्रस्ताव में, वीओसीपीटी ने लीज रेंट में, 19 जनवरी 2016 से प्रचलित रु 3,783.10 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष को कम करके रु 3,200 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष, 20 जनवरी 2016 से करने का प्रस्ताव किया है, जो 15.41% कटौती बनता है। इस प्रकार, जब वीओसीपीटी का रुख यह था कि एसपीआईसी को आवंटित भूमि प्रधान क्षेत्र है, अन्य बंदरगाह भूमि बंदरगाह के लिए लीज रेंट में कमी के लिए, 01.07.2017 से 2% वृद्धि की जो मांग की गई थी उसको को उचित ठहराया जाना चाहिए।</p>	<p>यह सूचित करना है कि, वीओसीपीटी ने 01.07.2016 से 30.06.2017 तक की अवधि के लिए 2% बढ़े हुए दर को लागू करने वाले कस्टम बाउंड एरिया के लिए सामान्य संशोधन का प्रस्ताव रखा (01.07.2017 से सही अवधि 01.07.2017 से 30.06.2022 तक है), ०१.07.2016 से (सही वर्ष 2017 है) संशोधन के लिए, (यानी) रु 370.03 / वर्गमीटर / वर्ष। जबकि, फॉस्फोरिक एसिड टैंक के संबंध में लीज रेंट भूमि को आवंटित किया गया है जो कि कस्टम बाउंड एरिया के अंदर दीर्घ कालीन, 20.01.2011 को रु 3495 / वर्गमीटर / वर्ष है, जो कि कस्टम बाउंड एरिया के बाहर के लीज किराये का 9 गुना है।</p> <p>कस्टम बाउंड एरिया के अंदर फॉस्फोरिक एसिड टैंक के लिए तय किए गए लीज रेंट के लिए टेंडर प्रतिशत के आधार पर वृद्धि के साथ 2014 में एक विशिष्ट दर पर विचार किया गया था। पोर्ट ने अब भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्य के माध्यम से पट्टा किराया तय करने का निर्णय लिया। अब मूल्यांकनकर्ता मैसर्स केआईटीसीओ ने उपयोगकर्ताओं को लाभ और क्षेत्र के लिए नज़दीकी वर्ष इत्यादि पर विचार करते हुए लीज रेंट को आकलित कर दिया है और जो फॉस्फोरिक एसिड टैंक आवंटन के संबंध में (यानी) रु 3,200 प्रति वर्गमीटर के वर्तमान लीज रेंट पर आया है। इसलिए, प्रस्तावित दर उचित है।</p>
(iii).	<p>वीओसीपीटी भूमि के लिए लीज रेंट के संशोधन के लिए जिसे प्राधिकरण ने आदेश संख्या / 52/2017/2017-वीओसीपीटी दिनांकित 14 नवंबर 2017 से मंजूरी दी थी, उसी अनुमोदित कीमत निर्धारक मैसर्स केआईटीसीओ की रिपोर्ट पर ही, पोर्ट ने शुरू में लीज रेंट को 6.78% बढ़ाने की मांग की थी। वीओसीपीटी की परिसंपत्तियों के मूल्यांकन के लिए नियुक्त अनुमोदित भूमि मूल्यांकनकर्ता मैसर्स केआईटीसीओ ने 7 सितंबर 2017 को ईमेल से सूचना दी कि वे मूल्यों में किसी भी कमी की उम्मीद नहीं करते हैं। हालांकि, उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संघों द्वारा प्रस्तुत किए जाने</p>	<p>वीओसीपीटी ने फॉस्फोरिक एसिड टैंक लीज रेंट को सरकार द्वारा अनुमोदित कीमत निर्धारक के द्वारा, लैंड पॉलिसी गाइडलाइंस के अनुसार तय करने का प्रस्ताव दिया है। सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्य-निर्धारक की रिपोर्ट के आधार पर, केवल पोर्ट ही, फॉस्फोरिक एसिड टैंक की दर को रु 3,200 / वर्गमीटर / वर्ष, पाइप निवेश के लिए वार्षिक निवेश और वचत के साथ-साथ वेयरहाउस लीज क्षेत्र के वार्षिक समतुल्य रिपोर्ट की तालिका 6 वी पर आधारित पर निर्धारित करने का प्रस्ताव करे।</p> <p>भूमि नीति दिशानिर्देशों में परिकल्पित रूप से अनुकूलित विभिन्न</p>

	<p>के आधार पर, वीओसीपीटी ने बंदरगाह भूमि के लिए लीज रेंट में प्रस्तावित वृद्धि को 6.78% से घटाकर 2% कर दिया था। प्रस्तावित पट्टे का किराया प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया था और 1 जुलाई 2017 से 5 वर्ष के लिए 2% वार्षिक वृद्धि के अधीन प्रभावी किया गया था।</p> <p>इस प्रकार, जब पोर्ट लैंड के लिए केआईटीसीओ ने मई 2017 की अपनी रिपोर्ट में 6.78% की ऊपर की ओर संशोधन की सिफारिश के स्तर से मूल्यों में कमी की उम्मीद नहीं की थी और बंदरगाह ने लीज रेंट में 2% की वृद्धि की अपेक्षा की थी, तो पोर्ट को एसपीआईसी को आवंटित भूमि पर 19.1.2016 से रु 3783 प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष को २०.०१.२०१६ से रु 3200 / - के रूप में पट्टे के किराये में प्रस्तावित कटौती को पर्याप्त रूप से उचित ठहराएं। वीओसीपीटी यह भी पुष्टि करे कि अर्थव्यवस्था की मंदी के रूप में उद्धृत पट्टे के किराए में कमी का कारण एसपीआईसी को आवंटित की गई भूमि के मामले में लागू है तथा पोर्ट की अन्य भूमि के लिए नहीं है।</p>	<p>फार्मूले के आधार पर घटा रेंट रु 3,200 / वर्गमीटर / वर्ष, रु 3,495 / - वर्गमीटर / वर्ष की कम दर से कम है। इसलिए, कमी का सवाल ही नहीं उठता। अपनाई गई कार्यप्रणाली शुद्ध निवेश के बराबर है और बचत प्लस गोदाम पट्टे पाइप बिछाने के लिए हैं ... ताकि एक विशिष्ट कार्गो के लिए क्षेत्र के एक पट्टेदार पर विचार किया जा सके। आर्थिक मंदी के मुद्दे उक्त पट्टेदार के लिए विशिष्ट हैं और इसलिए प्रस्तावित दर को अनुमोदन के लिए अनुशंसित किया गया है।</p>
(iv).	<p>इसके अलावा, वीओसीपीटी द्वारा दी गई जानकारी के संदर्भ में, हमारे पत्र दिनांक 30 मई 2018 अनुलग्नक II के बिंदु संख्या (i) (बी) (i) - वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत रु 98,58,118.88 की नई वार्षिक आय प्राप्त करने के लिए गणना की व्याख्या, अभी भी स्पष्ट नहीं है कि कैसे रु 98,58,113.88 का आगमन हुआ है। वीओसीपीटी को फिर से हमारी समझ के लिए प्रासंगिक आंकड़ों की गणना प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया है।</p>	<p>निम्नलिखित फॉर्मूले को लागू करके केआईटीसीओ सरकार द्वारा अनुमोदित कीमत निर्धारक शुद्ध वार्षिक आय पहुंची</p> <p>शुद्ध वार्षिक आय = (वार्षिक इक्व. शुद्ध निवेश) + (पंपिंग लागत में बचत / 0.85) + पाइप बिछाने के लिए वेयरहाउस लीज क्षेत्र।=</p> $62,81,747 + (10,00,000/0.85) + (374.98 \times 3200 \times 2)$ $= 62,81,747 + 11,76,471 + 23,99,872$ $= 98,58,090$ <p>शुद्ध वार्षिक आय = रु 98,58,090/-</p>

12. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकॉर्ड पर उपलब्ध हैं। संबंधित पक्षों द्वारा प्राप्त टिप्पणियों और तर्कों का एक अंश संबंधित पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट पर भी उपलब्ध कराए जाएंगे, <http://tariffauthority.gov.in>.

s

13. इस मामले के प्रसंस्करण के दौरान एकत्र की गई जानकारी की समग्रता के संदर्भ में, निम्न स्थिति उभरती है:

- (i). वी.ओ. चिदंबरनार पोर्ट ट्रस्ट (वीओसीपीटी) का प्रस्ताव, भूमि के दो पार्सल के पट्टे के किराए में संशोधन के लिए है। 2325 वर्ग मीटर और 1085 वर्ग मीटर। जो वीओसी घाट में फॉस्फोरिक एसिड टैंक की स्थापना के लिए वीओसी घाट पर मेसर्स सदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज कॉर्पोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी) को बंदरगाह द्वारा आवंटित किए गए हैं।
- (ii). (क). वीओसीपीटी द्वारा एसओआईसी को आवंटित वीओसी घाटों पर उक्त भूमि के लिए लीज रेंट अंतिम रूप से इस प्राधिकरण द्वारा ऑर्डर नंबर / 38/2014-वीओसीपीटी दिनांक 27 फरवरी २०१६ से अनुमोदित किया गया था। उक्त आदेश में, इस प्राधिकरण ने लीज रेंट को, वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित प्रति वर्गमीटर रु 3,495 प्रति वर्ष के अनुसार रु 2386 प्रति वर्ग-मीटर प्रति वर्ष के पूर्व-संशोधित पट्टे के किराए के विरुद्ध संशोधित किया था। बंदरगाह द्वारा प्रस्तावित 20 जनवरी 2011 से संशोधित लीज रेंट को पूर्वव्यापी प्रभाव दिया गया था। संशोधित लीज रेंट पांच साल तक यानी वैध था यानि 19 जनवरी २०१६ तक वर्तमान अभ्यास में, वीओसीपीटी ने इस प्राधिकरण से वर्तमान संशोधित लीज दर को पूर्वव्यापी रूप से 2० जनवरी २०१६ से स्वीकार करने की मांग की है।
- (ख). इस मामले का और विश्लेषण करने के लिए आगे बढ़ने से पहले, यहाँ यह बताना प्रासंगिक है कि एसपीआईसी ने मद्रास के माननीय उच्च न्यायालय मदुरै बेंच में राइट पेटिशन नंबर 617/2018 और डब्लूएमपी (एम डी) 645 / 2018 दायर किया है, जो इस प्राधिकरण द्वारा संशोधित लीज रेंट, पूर्वव्यापी आदेश क्रमांक टीएमपी / 38/2014-वीओसीपीटी दिनांकित 27 फरवरी 2016 जो एसपीआईसी को आवंटित भूमि के संबंध में है, को चुनौती देता है।

बंदरगाह ने स्पष्ट किया है कि एसपीआईसी ने पोर्ट को एसपीआईसी लिमिटेड को आवंटित भूमि के लिए 20.01.2011 से 19.01.2016 की अवधि के लिए पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ, फॉस्फोरिक एसिड भंडारण टैंक के लिए, इस प्राधिकरण के आदेश दिनांक 27 फरवरी 2016 द्वारा अनुमोदित संशोधित किराए के कार्यान्वयन पर अंतरिम रोक प्राप्त की है।

(ग). पोर्ट ने पुष्टि की है कि माननीय उच्च न्यायालय की ओर से इस दिशा में कोई निर्देश या आदेश नहीं है कि 19 जनवरी 2016 के बाद, लीज रेंट के संशोधन के विषय प्रस्ताव पर विचार करने के लिए और विषय प्रस्ताव में कोर्ट की अवमानना की राशि नहीं होगी। इसलिए, बंदरगाह ने 20 जनवरी 2016 से 19 जनवरी 2021 की अवधि के लिए एसपीआईसी लिमिटेड को किए गए आवंटन के संबंध में लीज रेंट को संशोधित करने का अनुरोध किया है।

(घ). मामले के प्रसंस्करण के दौरान, यह पोर्ट से पता चला है कि वीओसीपीटी और एसपीआईसी लिमिटेड के बीच किया गया लीज एग्रीमेंट 31 दिसंबर 2014 को समाप्त हो चुका है। प्रक्रिया शुरू करने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 को देखते हुए और उसके बाद वीओसीपीटी ने उक्त पार्सल की निविदा-सह-नीलामी के आधार पर नए आवंटन के लिए एसपीटीएस को समाप्ति का नोटिस जारी किया।

एसपीआईसी ने, माननीय मद्रास उच्च न्यायालय की मदुरै बेंच में वीओसीपीटी की इस कार्रवाई को चुनौती दी है और वीओसीपीटी द्वारा जारी किए गए समाप्ति नोटिस पर स्टे प्राप्त किया है और माननीय उच्च न्यायालय द्वारा स्थगन को बढ़ाया गया है और मामला लंबित है। पोर्ट ने पुष्टि की है कि माननीय उच्च न्यायालय से कोई विशेष दिशा निर्देश प्राप्त नहीं हुआ है, जो इस प्राधिकरण को अवधि 20 जनवरी 2016 से 19 जनवरी 2021 के लिए पट्टे के किराये के निर्धारण से रोक रहा है।

लंबित मुकदमेबाजी के मद्देनजर, वीओसीपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह 20 जनवरी 2016 से पूर्वव्यापी प्रभाव से लीज रेंट के संशोधन को स्पष्ट करे, जबकि 31 दिसंबर 2014 से आगे की अवधि के लिए वीओसीपीटी और एसपीआईसी के बीच कोई लीज एग्रीमेंट मौजूद नहीं है और यह भी स्पष्ट करें 20 दिसंबर 2016 के प्रभाव से पट्टेदार यानी एसपीआईसी पूर्वव्यापी रूप से दर्शाते हुए संशोधित लीज रेंट को सूचित करना उचित होगा।

वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया है कि टैंक फार्मों के लिए निर्धारित कस्टम बाउंड एरिया के अंदर जमीन के लिए लागू लीज रेंटल की वैधता 19 जनवरी 2016 को समाप्त हो गई है। इसके अलावा, टैंक फार्मों के लिए एसपीआईसी को कस्टम बाउंड एरिया के अंदर आवंटित जमीन अभी भी उसके कब्जे में है। माननीय उच्च न्यायालय से फर्म मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड द्वारा प्राप्त किए जाने के कारण, भले ही वीओसी पोर्ट ट्रस्ट और एसपीआईसी के बीच लीज एग्रीमेंट समाप्त हो गया हो, 31 दिसंबर 2014. उपरोक्त कारणों के लिए, वीओसीपीटी ने सशक्त रूप से कहा है कि एसपीआईसी पर लीज रेंटल के लगान के लिए पूर्वव्यापी लीज रेंट रिवीजन आवश्यक है।

मेजर पोर्ट ट्रस्ट्स एक्ट, 1963 की धारा 49 इस प्राधिकरण को पोर्ट लैंड के लिए दरों को नियंत्रित करने वाली दरों और शर्तों के निर्धारण के लिए अनिवार्य करती है। भूमि के आवंटन से संबंधित मामला बंदरगाह के अधिकार क्षेत्र के अंतर्गत आता है। इस स्थिति को देखते हुए और वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण के आधार पर और यह भी मान्यता है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित वीओसी घाट पर फॉस्फोरिक स्टोरेज टैंक के लिए लीज रेंट की वैधता 19 जनवरी 2016 को समाप्त हो गई है और भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में संशोधन की आवश्यकता है। हर पांच साल में किराया, यह प्राधिकरण वीओसीपीटी के प्रस्ताव पर विचार करता है। लीज रेंट को मंजूरी देते समय, यह प्राधिकरण संबंधित भूमि के पार्सल के लिए लीज रेंट निर्धारित करता है, यानी कस्टम बाउंड एरिया के अंदर वीओसी घाट पर जमीन के लिए लीज रेंट / जो कि फॉस्फोरिक एसिड स्टोरेज टैंक की स्थापना के लिए पोर्ट द्वारा आवंटित / आवंटित किया जाता है, इस मामले में जाने के बिना कि किसे बंदरगाह द्वारा भूमि आवंटित की गई थी।

(iii). (क). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014, स्पष्ट रूप से प्रक्रिया और कार्यप्रणाली को स्पष्ट करता है ताकि बाजार मूल्य और बंदरगाह भूमि की दरों के नवीनतम स्केल का निर्धारण किया जा सके।

(ख). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (ई) के अनुसार, पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी) का गठन किया जाएगा जिसमें पोर्ट के उपाध्यक्ष, और वित्त, एस्टेट और ट्रैफिक के विभागों के प्रमुख शामिल होंगे। वीओसीपीटी ने डिप्टी चेयरमैन की अध्यक्षता में एलएसी का गठन किया है। अध्यक्ष और एस्टेट अधिकारी, वीओसीपीटी और अन्य सदस्य शामिल जैसे मुख्य अभियंता, यातायात प्रबंधक, वित्तीय सलाहकार और मुख्य लेखा अधिकारी और उप मुख्य अभियन्ता। इस प्रकार, वीओसीपीटी ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार एलएसी के निर्माण के नियमन के साथ अनुपालन किया है।

19 दिसंबर 2017 को हुई अपनी बैठक में एलएसी ने 20 जनवरी 2016 से 5 वर्ष की अवधि के लिए अर्थात् 19 जनवरी 2021 तक की पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा अनुशंसित रु 3200/- प्रति वर्ग मीटर / वर्ष की लीज रेंट की सिफारिश की है। जो सरकार द्वारा स्वीकृत मूल्यांकनकर्ता केआईटीसीओ द्वारा किये गए भूमि के मूल्यांकन के आधार पर है।

(ग). 2014 की संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (ए) के अनुसार, एलएसी अधिकतम पांच कारकों को ध्यान में रखते हुए भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगा। (i) यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो तो

राज्य सरकार की तैयार रेकनर वैल्यू, (ii) पोर्ट के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेन-देन की उच्चतम दर (पोर्ट के आसपास के क्षेत्र को संबंधित पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा तय किया जाना है), पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड (iii) द्वारा अनुमोदित उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर, समान लेनदेन के लिए पोर्ट भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर को अद्यतन किया गया।, (iv) अनुमोदित वैल्यूअर द्वारा कीमत पर पहुंचना और (v) पोर्ट द्वारा पहचाने जा सकने वाले किसी भी अन्य प्रासंगिक कारकों द्वारा दर पर आया गया। यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रहा है, तो दिशानिर्देशों को लिखित में दर्ज किए जाने के लिए कारणों की आवश्यकता होती है।

वीओसीपीटी द्वारा न तो, 19 दिसंबर २०१७ एलएसी की कार्यवाही की मिनट्स ऑफ़ मीटिंग की प्रतियों न ही वीओसीपीटी का प्रस्ताव इसके कवर लेटर से भेजा गया यह दिखाता है, कि एसपीआईसी लिमिटेड को पट्टे पर दी गई जमीन का मूल्यांकन संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (ए) में निर्धारित उपरोक्त पांच विकल्प, के अनुसार किया गया है। बंदरगाह के उच्चतम बाजार मूल्य को प्राप्त करने के लिए 2014 के सभी विकल्पों के तहत भूमि के मूल्य का आकलन नहीं करने के कारणों को स्पष्ट पोर्ट स्पष्ट करे।

स्पष्टीकरण मांगे जाने पर, वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया कि प्रस्तावित लीज रेंट स्वीकृत निर्धारक की सिफारिश पर आधारित है। वीओसीपीटी ने 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों द्वारा निर्धारित विभिन्न तरीकों के तहत भूमि मूल्यांकन पर विचार नहीं करने के लिए निम्नलिखित कारणों को प्रस्तुत किया है।

(i). **राज्य सरकार रेडी रेकनर मूल्य:**

विषय भूमि कस्टम बाउंड पोर्ट री क्लेम क्षेत्र में स्थित है। इसलिए, राज्य सरकार की गणना मूल्य पर लागू नहीं है।

(ii). **वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर:**

एसपीआईसी एकमात्र फर्म है जिसे फॉस्फोरिक एसिड टैंक की स्थापना के लिए कस्टम बाध्य क्षेत्र के अंदर भूमि के लिए पहले नामांकन के आधार पर आवंटित किया गया है। अब तक पोर्ट द्वारा इस आवंटन के लिए कोई निविदा नहीं बुलाई गई थी। भले ही, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया 20.01.2011 से 19.01.2016 की अवधि के लिए उपलब्ध है, क्योंकि एसपीआईसी ने रिट याचिका दायर की है और 2011 के लिए भुगतान नहीं कर रहा है, यह देखते हुए कि यह कारक प्रासंगिक नहीं है।

(iii). **उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर:**

चूंकि, 2014 तक प्रारंभिक पट्टे की अवधि समाप्त हो चुकी है, इसलिए बंदरगाह ने उक्त भूमि के आवंटन के लिए निविदा की प्रक्रिया शुरू कर दी है। हालाँकि, एसपीआईसी ने वीओसी पोर्ट ट्रस्ट द्वारा जारी समाप्ति आदेश के खिलाफ माननीय उच्च न्यायालय का दरवाजा खटखटाया है। इसलिए, वीओसी पोर्ट ट्रस्ट द्वारा निविदा का सहारा नहीं लिया जा सकता था, और आज तक स्टे को समाप्त नहीं किया गया है।

(iv). **कोई अन्य प्रासंगिक कारक:**

चूंकि, भूमि कस्टम सीमा क्षेत्र में एसपीआईसी को पट्टे पर दी गई है, इसलिए इस श्रेणी के तहत कोई प्रासंगिक कारक नहीं माना जाता है।

(घ). इस प्रकार, संक्षेप में, वीओसीपीटी ने चौथे कारक के रूप में रु 3200/ वर्गमीटर / वर्ष पर लीज रेंट का प्रस्ताव किया है यानी एक अनुमोदित कीमत निर्धारक द्वारा दर पर आया गया है जो संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित पांच कारकों में से एक है।

पिछले संशोधन के दौरान, वीओसीपीटी ने "घाट क्षेत्र के बाहर" समान लेन-देन के लिए बंदरगाह भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा पर प्रतिशत वृद्धि पर विचार किया है और उस प्रतिशत वृद्धि को एसपीआईसी को "घाट क्षेत्र के अंदर" आवंटित भूमि के पट्टे के किराये का निर्धारण करने के लिए लागू किया है। अंतिम संशोधन के दौरान भी सभी पांच कारकों पर भूमि के बाजार मूल्य पर बंदरगाह नहीं आया था। इस प्राधिकरण ने बंदरगाह द्वारा अपनाई गई विधि के आधार पर अंतिम संशोधन में बंदरगाह द्वारा प्रस्तावित पट्टे के किराए को मंजूरी दी थी। वर्तमान अभ्यास में, पोर्ट ने एक अनुमोदित कीमत निर्धारक नियुक्त करके भूमि के मूल्यांकन का कार्य किया है, जो संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित विधियों में से एक है। उपरोक्त स्थिति को देखते हुए और पोर्ट द्वारा दिए गए कारणों के मद्देनजर नहीं अन्य चार कारकों के तहत भूमि के बाजार मूल्य को प्राप्त करने की स्थिति में होने के नाते, यह प्राधिकरण पट्टे के किराए के निर्धारण के लिए बंदरगाह के वर्तमान प्रस्ताव के साथ आगे बढ़ता है।

(iv). (क). रिपोर्ट में सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्य निर्धारणकर्ता ने कहा है कि चूंकि भूमि का उपयोग बंदरगाह के लिए एकाधिकार है, इसलिए बाजार में तुलना के लिए भूमि की समान श्रेणी उपलब्ध नहीं है। एक अन्य टैंक फार्म सुविधा जो तरल भंडारण के लिए उपलब्ध है, बर्थ से लगभग 3.2 किमी की दूरी पर है।

स्वीकृत मूल्य-निर्धारणकर्ता ने आय के दृष्टिकोण को अपनाकर लीज रेंटल पर काम किया है। स्वीकृत लीज़र ने प्रस्तावित लीज रेंट के आने के लिए निम्नलिखित कारकों पर विचार किया है:

- (i). बुनियादी ढांचे के लाभ के लिए समायोजन पोर्ट के पास होने की सुविधा, नवीकरण की स्थिति की अनिश्चितता, हर पांच साल में संशोधन के खिलाफ पोर्ट द्वारा पट्टे की शर्तों में जोखिम।
- (ii). वृहदतर रूप में दर में कमी पर विचार नहीं किया गया।
- (iii). घाट के पास तरल भंडारण टैंक के वित्तीय लाभ की गणना अर्जित वार्षिकी को पूंजीकृत करके की जाती है।
- (iv). पाइपलाइन और पंपिंग लागत की गणना की गई है और वार्षिकी का जीवन को 12 वर्ष गया है।
- (v). पंपिंग लागत पर लाभ को अलग से माना गया है। पाइप लाइन और पंपिंग लागत की गणना की गई है और वार्षिकी के जीवन को 12 वर्ष माना गया है।
- (vi). वित्तीय लाभ को शुद्ध वार्षिक आय माना जाता है और इसे मूल्य पर पहुंचने के लिए पूंजीकृत किया गया है।
- (vii). निचली सीमा और ऊपरी सीमा की गणना एकाधिकार मूल्य 1.75 और 3 के साथ की गई है।

संक्षेप में, इस पद्धति के तहत बंदरगाह द्वारा नियुक्त सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यवर्धक पहली बार 98,58,114/- की शुद्ध वार्षिक आय पर आया है, जिसमें पाइप के क्षेत्र में कुल निवेश / बचत की वार्षिक समतुल्य राशि की बचत / $0.85 + \text{पाइप बिछाने के लिए गोदाम की लीज} [(यानी 62,81,747 + (10,00,000/0.85) + (374.98 \times 3,200 \times 2)]$, यह 98,58,090 तक आकलित होता है। लेकिन मूल्यांकन रिपोर्ट में इसे रु 98,58,114/- माना जाता है। भिन्नता महत्वपूर्ण नहीं है, मूल्यांकन रिपोर्ट में दी गई वैल्यूएशन पर भरोसा किया जाता है। इससे पोर्ट, पोर्ट भूमि के 13,17,70,601/- के मूल्य पर आ गया है जो 0.85 एकड़ भूमि के लिए 13.37 का गुणा कारक लागू करके, जो (YP) वार्षिक, 30 वर्षों के लिए है। (रु 98,58,113.88 \times 13.37)। इसके बाद प्रति एकड़ जमीन 15,52,47,633/- (यानी 13,17,70,601 / 0.85) में परिवर्तित हो जाती है। आंकड़ों में मामूली बेमेल है। पोर्ट द्वारा अपनाए गए दृष्टिकोण के बाद यह आंकड़ा 15,50,61,957 (यानी 9858090 \times 13.37 / 0.85) तक काम करता है।

भूमि का मूल्य 15,52,47,633 / - रुपये प्रति एकड़, पोर्ट ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार 6% रिटर्न लागू किया है और रु 93,14,858 (15,52,47,633 \times 6%) के पट्टे पर किराए पर आया है। इससे, बंदरगाह, कम सीमा मूल्य और ऊपरी सीमा मूल्य के साथ पट्टे पर किराए पर आया है, एकाधिकार मूल्य 1.75 और 3 को विचार करते हुए है। सरकार द्वारा स्वीकृत कीमत निर्धारक द्वारा प्रस्तुत आकलन निम्नानुसार है:

निचली सीमा मूल्य = $2,302 + 1.75 \times 374.98 + 28 = \text{रु } 2,986/-$

ऊपरी सीमा मूल्य = $2,302 + 3.00 \times 374.98 + 28 = \text{रु } 3,455/-$

जहाँ,

(i). प्रति वर्गमीटर लीज रेंटल रु 2,302 /- = रु 93,14,858 / 4046.486 वर्गमीटर प्रति एकड़ है।

(ii). वेयरहाउस लीज रेंट है रु 374.98 = रु 15,17,559 / 4046.86 वर्गमीटर

(iii). एकाधिकार मूल्य = निचली सीमा मूल्य के लिए 1.75 और ऊपरी सीमा मूल्य के लिए 3

- (ख). अंत में, निचली सीमा मूल्य और ऊपरी सीमा मूल्य के पट्टे के किराए की गणना के बाद, स्वीकृत मूल्य निर्धारणकर्ता ने वर्तमान आर्थिक विकास दर और उद्योग के अनुकूल माहौल और उद्योग के लगातार विकास को सुविधाजनक बनाने के लिए, उक्त भूमि क्षेत्र के लिए रु 3,200 / प्रति वर्ग मीटर / वार्षिक पट्टे के किराये की सिफारिश की है। पर क्षेत्रफल जो राउंडिंग ऑफ के साथ निचली और ऊपरी सीमा मूल्य का औसत है (रु 2,986 + 3,455 / 2 = रु 3,220.50 राउंड ऑफ रु 3,200/- प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष)। प्रस्तावित किराया किराया रु 3,200/- प्रति वर्गमीटर। प्रस्तावित किराया किराये रु 3,200/- प्रति वर्गमीटर वार्षिक की, एलएसी द्वारा 19 दिसंबर 2017 को आयोजित बैठक में सिफारिश की गई है। एलएसी की सिफारिश को ध्यान में रखने के बाद, वीओसीपीटी के न्यासी बोर्ड ने 09.02.2018 को आयोजित अपनी बैठक में, लीज दर के संशोधन के प्रस्ताव रु 3,200/- प्रति वर्गमीटर / वार्षिक, वीओसी घाट पर पट्टे पर दी गई भूमि पर फॉस्फोरिक एसिड भंडारण टैंक की स्थापना के लिए, 2% वार्षिक वृद्धि के साथ 20.01.2016 से को मंजूरी दे दी है।

भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य पर 6% रिटर्न लागू करके पट्टे का किराये पर पहुंचा जाना है। पोर्ट द्वारा प्रस्तावित लीज रेंट, स्वीकृत कीमत निर्धारक द्वारा लीज रेंट पहुंचे गए लीज रेंट पर आधारित होता है, जैसा कि पहले पैराग्राफ में बताया गया है कि स्वीकृत कीमत निर्धारक द्वारा बताई गई जमीन की मार्केट वैल्यू पर 6% रिटर्न लगाने का फैक्टर माना गया है। इस प्रकार, स्वीकृत कीमत निर्धारक का प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के प्रावधान का अनुपालन करता है।

- (v). अंतिम आदेश दिनांक 27 फरवरी 2016 में इस प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत लीज रेंट रु 3,495/- वर्ग मीटर / वार्षिक २०.०१.२०११ से है। 2% की लागू वृद्धि दर को लागू करते हुए, यह 19.01.2016 को रु 3,783/- वर्ग मीटर / वर्ष तक आता है। बंदरगाह ने कहा है कि 01 अप्रैल 2016 से, जो 20 जनवरी 2016 से शुरू होने वाली 5 वर्ष की अवधि से आच्छादित है, एसपीआईसी इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दर के अनुसार रु 3,783/- वर्ग मीटर / सालाना के पट्टे के किराए का भुगतान कर रहा है। जो विरोध प्रदर्शन में है। प्रस्तावित किराया रु 3200/- वर्ग मीटर / वार्षिक 20.01.2016 से, लीज रेंट की तुलना में 19.1.2016 को रु 3,783/- वर्ग मीटर / वर्ष पर कम पाया जाता है, जिसका भुगतान एसपीआईसी द्वारा किया जा रहा है।
- पूर्व के पैराग्राफ में बताई गई उपरोक्त स्थिति के मद्देनजर, हमारे द्वारा 30 मई 2018, 5 जून 2018 और 26 सितंबर 2018 को लिखे गए पत्रों की निरंतर कोशिश की गई थी, पोर्ट द्वारा प्रस्तावित लीज रेंट में कटौती को उचित ठहराने के लिए वीओसीपीटी से अनुरोध किया गया था। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित रु 3,495/- वर्ग मीटर / सालाना, 27 फरवरी 2016 के आदेश, 20.01.२०११ से, जो 2% वार्षिक इंडेक्सेशन से रु रु 3783/- 19.01.2016 को बनता है, जो वर्तमान प्रस्ताव में 20.01.2016 से रु ३२००/- वर्ग मीटर / वर्ष पर है।
- (क). भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (ए), 2014 में पोर्ट भूमि के नवीनतम बाजार मूल्य को निर्धारित करने के लिए उच्चतम पांच कारकों को ध्यान में रखना होगा और भूमि आवंटन समिति उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रही है, उसी के कारण लिखित रूप में दर्ज किया जाए। उच्चतम पट्टा मूल्य नहीं चुनने के कारणों को संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में आवश्यक एलएसी की रिपोर्ट में या वीओसीपीटी के प्रस्ताव में दर्ज नहीं किया गया है। जब संशोधित भूमि नीति निर्देश २०१४ के अनुसार आवश्यक कारणों को प्रस्तुत करने के लिए बंदरगाह से मांग की गई थी। वर्ष 2014 में, मेसर्स ग्रीन स्टार फर्टिलाइजर्स लिमिटेड (जीएसएफएल) से रु 12,750 / वर्ग मीटर / वर्ष और वर्ष २०१७ में रु 5,660/- और रु 5,658 जीएसएफएल और डीसीडब्ल्यू से क्रमशः प्रति वर्ष प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष पर प्राप्त उच्चतम प्रस्तावों के आलोक में प्रस्तावित लीज रेंट को सही ठहराने के लिए वीओसीपीटी से कहा गया था। 2017 में, वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया है कि कस्टम बाउंड क्षेत्र के बाहर स्थित भूमि से संबंधित निविदा सह ई-नीलामी के माध्यम से प्राप्त उच्चतम प्रस्ताव और सम्मान के लिए लागू नहीं होंगे। एसपीआईसी को दी गई भूमि आवंटन के रूप में आवंटित भूमि कस्टम बाउंड क्षेत्रों के अंदर है। इसके अलावा, बंदरगाह ने कहा है कि बोलीदाताओं द्वारा मेसर्स डीसीडब्ल्यू लिमिटेड और मेसर्स ग्रीन स्टार फर्टिलाइजर लिमिटेड की उच्चतम नीलामी दर उनके संबंधित आवंटन के लिए 30 साल की अवधि के लिए है, जबकि, प्रस्तावित पट्टा दर, फॉस्फोरिक एसिड टैंक रु 3,200/- प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष केवल वार्षिक लीज रेंटल के आधार पर है।
- एलएसी ने ध्यान दिया है कि अंतिम संशोधन के दौरान, बंदरगाह द्वारा प्रस्तावित पट्टे का किराया घाट के बाहर प्राप्त निविदा में प्रतिशत वृद्धि पर आधारित था और यह प्रतिशत वृद्धि रु 2,386/- प्रति वर्ग मीटर/ वार्षिक के पूर्व-संशोधित पट्टे किराए पर लागू की गई थी और रु 3,495/- प्रति वर्ग मीटर / वर्ष के पट्टे किराए पर पहुँचने के लिए थी, जिसे फरवरी 2016 में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया था। पोर्ट ने कहा है कि एलएसी ने देखा है कि 30 वर्षों के लिए अग्रिम आधार पर ई-टेंडर के माध्यम से प्राप्त उच्चतम दरों की तुलना वार्षिक लीज रेंटल आधार पर किए गए आवंटन से नहीं की जा सकती है। उपर्युक्त विचार के बाद, एलएसी ने उल्लेख किया है, कि सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता ने रु 3,200/- प्रति वर्गमीटर लीज रेंट को मंजूरी दी है, जो वर्तमान आर्थिक मंदी और वर्तमान विकास दर के आधार पर है और एक औद्योगिक अनुकूल वातावरण की सुविधा के लिए उद्योग की वृद्धि के लिए है, वीओसीपीटी ने अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा प्रस्तावित दर की सिफारिश की है।
- वीओसीपीटी ने दोहराया है कि 30 वर्ष के लिए अग्रिम आधार पर 2014 में प्राप्त दर के साथ रु 3,200 / - के प्रस्तावित लीज रेंटल की तुलना करना सही नहीं है। इसके अलावा, बंदरगाह ने वर्ष 2017 में बंदरगाह भूमि के पट्टे के किराये का संदर्भ दिया है, जहां बंदरगाह ने केवल 2% वार्षिक वृद्धि का प्रस्ताव दिया है क्योंकि बंदरगाह भूमि की कोई ज्यादा मांग नहीं थी। बंदरगाह ने कहा है कि बंदरगाह भूमि के पट्टे के किराये में संशोधन के लिए 30 अगस्त 2017 को आयोजित बोर्ड बैठक के मिनट स्पष्ट रूप से बंदरगाह भूमि की मांग के बारे में इस स्थिति, बंदरगाह भूमि की कोई ज्यादा मांग नहीं है। इस प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रस्ताव को मंजूरी दी गई थी।
- (ख). एसओआईसी को आवंटित भूमि के लिए वर्ष 2016 में लीज रेंट के अंतिम संशोधन में, वीओसीपीटी ने प्रस्तावित लीज रेंट रु 3,४९५ प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष पर पहुँचने के लिए, तत्कालीन लीज रेंट (अगस्त 2007 के आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित) रु 2,386 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष पर 46.48% वृद्धि का प्रस्ताव किया था। वीओसीपीटी द्वारा 46.86% की आगमन दर घाट क्षेत्र के बाहर जमीन के लिए प्राप्त प्रतिस्पर्धी बोली की तुलना करके प्राप्त की गई थी, जिसे प्रस्तावित दर पर पहुँचने के लिए घाट क्षेत्र के अंदर लागू किया गया था। उक्त आदेश में, 7 अगस्त 2007 को एसपीआईसी के आदेश के लिए आवंटित भूमि पर पट्टे के किराए के संशोधन के लिए संदर्भ दिया गया था,

जिसमें बंदरगाह ने कहा है कि घाट क्षेत्र के अंदर भूमि का मूल्य, जो परिचालन का प्रमुख स्थान है बंदरगाह का क्षेत्र, निस्संदेह घाट क्षेत्र के बाहर भूमि के मूल्य से अधिक होगा। 2016 में जमीन के इस पार्सल के संशोधन की मांग करते हुए, बंदरगाह ने कहा है कि घाट क्षेत्र एक प्रमुख क्षेत्र है। हालांकि, मौजूदा प्रस्ताव में, वीओसीपीटी ने 20 जनवरी 2016 से चल रहे रु 3,783.10 प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की दर के लीज रेंट में कमी का प्रस्ताव किया है, जो 20 जनवरी 2016 से रु 3,200 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष है, जो की 15.41% की कमी पर बैठता है। इस प्रकार, जब वीओसीपीटी का रुख यह था कि एसपीआईसी को आवंटित भूमि प्रधान क्षेत्र है और अन्य बंदरगाह भूमि के लिए भी, बंदरगाह ने 01.07.2017 से 2% वृद्धि की मांग की है, बंदरगाह से फिर से पट्टे के किराए में कटौती के प्रस्ताव की समीक्षा करने का अनुरोध किया गया था जो लीज रेंट 19.01.2016 से प्रचलित है, तथा जो एसपीआईसी द्वारा भुगतान किया जा रहा है।

वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया है कि कस्टम बाउंड एरिया के बाहर अन्य पोर्ट भूमि के लिए, पोर्ट ने 01.07.2017 से 30.06.2022 तक की अवधि के लिए लीज रेंट में 2% की वृद्धि की मांग की है। इसमें लीज रेंट रु 370.03 / वर्ग मीटर/ सालाना (व्यापारिक उद्देश्य ज़ोन ए और पोर्ट संबंधित ज़ोन बी) है। जबकि, फॉस्फोरिक एसिड टैंक के संबंध में लीज रेंट, जो कि कस्टम बाउंड एरिया के अंदर है, वीओसीपीटी द्वारा किया गया भूमि आवंटन दीर्घकालिक रूप से रु 3,495 / वर्गमीटर / वर्ष, 20.01.2011 को निर्धारित किया गया है, जो, बाहर के कस्टम बाउंड एरिया के लिए तय किये गए लीज रेंट का नौ गुना है।

वीओसीपीटी ने आगे स्पष्ट किया है कि कस्टम बाउंड एरिया के अंदर फॉस्फोरिक एसिड टैंक के लिए निर्धारित लीज रेंट जो 2016 के आदेश में आया था, 7 अगस्त 2007 को इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पूर्व संशोधित लीज रेंट रु 2,३८६ प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष पर आधारित था और उस पर 46.48% वृद्धि लागू करके तथा 2007 से 2010 की अवधि के दौरान घाट क्षेत्र के बाहर भूमि के लिए टैंक फार्मों के लिए पोर्ट द्वारा प्राप्त प्रतिस्पर्धी बोली की तुलना करके किया गया था। इसके बाद जो तरीका अपनाया गया, वह घाट के बाहर प्राप्त टेंडर के आधार पर प्रतिष्ठित वृद्धि था। बंदरगाह ने अब संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता के माध्यम से लीज रेंट को प्राप्त करने के लिए लीज रेंट तय करने का निर्णय लिया है। अनुमोदित सरकारी मूल्यांकनकर्ता मैसर्स केआईटीसीओ घाट क्षेत्र के अंदर फॉस्फोरिक एसिड टैंक आवंटन के संबंध में रु 3,200 / वर्गमीटर / वर्ष की प्रस्तावित लीज रेंट पर, पहले पैराग्राफ में पहले से ही समझाए गए विभिन्न कारकों पर विचार करके आया है। इसलिए, बंदरगाह ने सशक्त रूप से कहा है, कि सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की सिफारिश के आधार पर प्रस्तावित दर उचित है।

- (ग). बंदरगाह से यह पुष्टि करने का अनुरोध किया गया था कि अर्थव्यवस्था में मंदी के कारण लीज रेंट में कमी का कारण एसपीआईसी को आवंटित जमीन के इस पार्सल के मामले में लागू है या पोर्ट की अन्य भूमि के लिए नहीं है, जबकि वीओसीपीटी की जमीन के लिए लीज रेंट के संशोधन की मांग है जो इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित आदेश क्रम संख्या / 52/2017/2017-वीओसीपीटी दिनांक 14 नवंबर 2017, केआईटीसीओ ने मई 2017 की अपनी रिपोर्ट में 6.78% के ऊपर संशोधन की सिफारिश के स्तर से मूल्यों में कमी की उम्मीद नहीं की थी और बंदरगाह भी 2% द्वारा लीज रेंट में ऊपर की ओर संशोधन की मांग की।

इस संदर्भ में, वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया है कि पोर्ट ने फॉस्फोरिक एसिड टैंक लीज रेंट को सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्य निर्धारणकर्ता के अनुसार लैंड पॉलिसी दिशानिर्देशों के अनुसार तय करने का प्रस्ताव किया है। इस पार्सल की भूमि के मूल्यांकन के लिए सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्य निर्धारणकर्ता की रिपोर्ट के आधार पर, पोर्ट ने फॉस्फोरिक एसिड टैंक की स्थापना के लिए भूमि का लीज रेंट रु ३२०० वर्गमीटर / वर्ष पर तय करने का प्रस्ताव किया है।

पोर्ट ने स्पष्ट किया है कि प्रस्तावित लीज रेंट में कमी जो रु 3,200/- वर्ग मीटर / वार्षिक पर, रु 3,495/- वर्ग मीटर/ वार्षिक से पहुँची, को इस प्राधिकरण द्वारा फरवरी 2016 में अनुमोदित किया गया था। ऑर्डर अलग-अलग फॉर्मूले के कारण है जो अपनाए गए कारकों में से एक है। भूमि नीति दिशानिर्देशों में परिकल्पित कारकों से। विशिष्ट कार्यों के लिए क्षेत्र के एकल पट्टेदार को देखते हुए कार्यप्रणाली को अपनाया गया था। आर्थिक मंदी के मुद्दे उक्त पट्टेदार के लिए विशिष्ट हैं और इसलिए वीओसीपीटी ने एसपीआईसी को पट्टे पर दी गई भूमि के पट्टे के किराए के संशोधन के प्रस्ताव को मंजूरी देने का अनुरोध किया है।

वीओसीपीटी द्वारा किए गए उपरोक्त बिंदुओं से, यह देखा जा सकता है कि हमने बार-बार रु 3,200 प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष की दर से समीक्षा करने के लिए बंदरगाह से बार बार कहा है। हमारे प्रयास वीओसीपीटी के सक्षम प्राधिकारी के स्तर तक पहुँच गए हैं। हालांकि, वीओसीपीटी ने बिना किसी बदलाव के अपने प्रस्ताव को बनाए रखा है। बंदरगाह ने घाट क्षेत्र के भीतर वीओसी घाट पर फॉस्फोरिक एसिड के लिए भंडारण टैंक की स्थापना के लिए आवंटित भूमि के पट्टे के किराए में प्रस्तावित कटौती के प्रस्ताव पर विचार करने के लिए तर्क और औचित्य से लैस किया है और इसके लिए प्रस्तावित किराये को 20 जनवरी 2016 से रु 3,200 वर्गमीटर / वर्ष पर प्रस्तावित कर मंजूरी को माँगा है। यह मानते हुए कि प्रस्तावित दर एलएसी द्वारा उपसभापति (वीओसीपीटी) की अध्यक्षता में अनुमोदित की गई है और इसमें पोर्ट ट्रस्ट के विभागों के प्रमुख शामिल हैं और वीओसीपीटी के न्यासी मंडल ने

प्रस्तावित पट्टे के किराए को मंजूरी दे दी है, संशोधित प्रक्रिया में निर्धारित प्रक्रिया के बाद भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014, यह प्राधिकरण वीओसीपीटी द्वारा दिए गए तर्क और औचित्य को स्वीकार करने और बंदरगाह द्वारा प्रस्तावित दर को मंजूरी देता है। वास्तव में, एसपीआईसी ने उक्त प्रस्तावित लीज रेंट पर भी आपत्ति जताई है। एसपीआईसी ने दावा किया है कि रु 3,200 / वर्गमीटर / सालाना का प्रस्तावित किराया अभी भी अधिक और असामान्य है और यह वीओसी पोर्ट में घाट क्षेत्र के बाहर स्थित एक समान सुविधा के लिए तय किए गए पट्टे के किराए की तुलना में 10 गुना अधिक है। चेन्नई पोर्ट द्वारा घाट क्षेत्र के अंदर एक समान सुविधा के लिए लगाया गया किराया रु 700 / वर्गमीटर / वर्ष है और एसपीआईसी ने यह तर्क दिया है कि तूतीकोरिन में किराए का स्तर चेन्नई जैसे मेट्रो शहरों की तुलना में कम होना चाहिए जहां रहने की लागत, आर्थिक सूचकांक, तूतिकोरिन जैसे गैर-मेट्रो शहरों की तुलना में भूमि मूल्यांकन, आदि अधिक हैं। एसपीआईसी ने इस प्रकार वीओसीपीटी से उपरोक्त कारकों को देखते हुए प्रस्तावित दर को कम करने का अनुरोध किया है।

वास्तव में, एसपीआईसीने उक्त प्रस्तावित लीज रेंट पर भी आपत्ति जताई है। एसपीआईसी ने दावा किया है कि रु 3,200 / वर्गमीटर / सालाना का प्रस्तावित किराया अभी भी अधिक और असामान्य है और यह वीओसी पोर्ट में घाट क्षेत्र के बाहर स्थित एक समान सुविधा के लिए तय किए गए पट्टे के किराए की तुलना में 10 गुना अधिक है। चेन्नई पोर्ट द्वारा घाट क्षेत्र के अंदर एक समान सुविधा के लिए लगाया गया किराया रु 700 / वर्गमीटर / वर्ष है और एसपीआईसी ने यह तर्क दिया है कि तूतीकोरिन में किराए का स्तर चेन्नई जैसे मेट्रो शहरों की तुलना में कम होना चाहिए जहां रहने की लागत, आर्थिक सूचकांक, तूतिकोरिन जैसे गैर-मेट्रो शहरों की तुलना में भूमि मूल्यांकन, आदि अधिक हैं। एसपीआईसी ने इस प्रकार वीओसीपीटी से उपरोक्त कारकों को देखते हुए प्रस्तावित दर को कम करने का अनुरोध किया है।

पोर्ट ने एसपीआईसी के इस तर्क को स्वीकार नहीं किया है कि लीज रेंट में प्रस्तावित संशोधन डाउनवर्ड रिविजन है और उस पोर्ट ने घाट क्षेत्र के अंदर इंफ्रास्ट्रक्चर सुविधा में निवेश किया है, जिसमें भूमि का पुनर्ग्रहण आदि शामिल है। पोर्ट ने दोहराया है कि एसपीआईसी द्वारा की गई तुलना, टैंक क्षेत्र के घाट क्षेत्र के अंदर और घाट क्षेत्र के बाहर सही नहीं है। जैसा कि एसएचआईसी द्वारा घाट क्षेत्र के अंदर एक समान सुविधा के लिए चेन्नई पोर्ट द्वारा लगाए गए लीज रेंट के बारे में बिंदु रु 700 / वर्गमीटर / वर्ष है, केवल वीओसीपीटी ने स्पष्ट किया है कि विभिन्न पोर्ट पर लीज दरों की तुलना नहीं की जा सकती क्योंकि यह विभिन्न ऑपरेटिंग पर निर्भर करता है शर्तें।

(vi). वीओसीपीटी ने 20 जनवरी 2016 से पांच साल की वैधता अवधि के साथ यानी 19 जनवरी 2021 तक लीज रेंट की मंजूरी मांगी है।

मेजर पोर्ट ट्रस्ट एक्ट, 1963 की धारा 49 समय-समय पर दरों के निर्धारण के लिए कहती है। लीज रेंट के निर्धारण के लिए, यह प्राधिकरण मेजर पोर्ट ट्रस्ट भूमि के लिए लीज रेंटल पर पहुंचने के लिए सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों से बाध्य है। 2014 की संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (सी) में कहा गया है कि प्रत्येक पांच वर्षों में स्केल ऑफ रेट्स को संशोधित किया जाएगा।

फरवरी 2016 के अंतिम टैरिफ ऑर्डर में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित लीज रेंट में स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है कि लीज रेंट पांच साल के लिए वैध होगा यानी 19 जनवरी 2016 तक और एसओआर की समीक्षा पांच साल के बाद की जाएगी। वीओसीपीटी ने तदनुसार संशोधित दरों के अनुमोदन की अनुमति मांगी है। पाँच वर्ष की अवधि 2016-2021 के लिए 20 जनवरी 2016 से।

इस संबंध में स्पष्ट सरकारी दिशानिर्देशों के मद्देनजर, और यह भी मान्यता है कि पूर्व में निर्धारित लीज रेंटल वीओसीपीटी के प्रस्ताव के आधार पर पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ है, वीओसीपीटी के प्रस्ताव पर वीओसीपीटी में लीज रेंट के पुनरीक्षण पर विचार करने के लिए पूर्वव्यापी अनुमति दी गई है। वास्तव में, यह उल्लेख करना यहां प्रासंगिक है कि इस दृष्टिकोण का पालन न केवल वीओसीपीटी के मामले में किया जा रहा है, बल्कि अन्य प्रमुख पोर्ट ट्रस्टों जैसे एनएमपीटी, वीपीटी, एमओपीटी, आदि में भी पट्टे की किराया या बंदरगाह भूमि को संशोधित करते समय किया जा रहा है। इसलिए, यह प्राधिकरण 20 जनवरी 2016 से 5 वर्ष की अवधि के लिए यानी 19 जनवरी 2021 तक की अवधि के लिए पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ लीज रेंट में संशोधन के लिए वीओसीपीटी के प्रस्ताव को मंजूरी देने का फैसला करता है।

(vii). पोर्ट ने एक नोट प्रस्तावित किया है जिसमें कहा गया है कि निर्धारित दरें 20 जनवरी 2016 से 19 जनवरी 2021 तक लागू रहेंगी। प्रस्तावित नोट स्वीकृत है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (सी) के अनुसार, पट्टे के किराए में वार्षिक वृद्धि 2% से कम नहीं होनी चाहिए। वीओसीपीटी द्वारा प्रस्तावित वार्षिक वृद्धि को वीओसीपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाता है। इसलिए, इसे अनुमोदित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के फ्रेम वर्क में अच्छी तरह से अनुमोदित किया गया है। इस प्रकार, यह कहते हुए कि प्रस्तावित दरों को 2% प्रति वर्ष द्वारा बढ़ाया जाएगा। 20 जनवरी 2017 से 19 जनवरी 2021 तक लीज रेंट के शेड्यूल के तहत निर्धारित है।

(viii). वीओसीपीटी ने एसपीआईसी के फॉस्फोरिक एसिड स्टोरेज टैंक के लिए प्रस्तावित लीज रेंट को नियंत्रित करने वाले पूर्ववर्ती पैराग्राफ में चर्चा करने के अलावा कोई अन्य शर्त नहीं रखी है। बताया जाने पर, बंदरगाह ने एक नोट पेश किया है जिसमें कहा गया है कि लाइसेंस शुल्क / पट्टे के किराए को नियंत्रित करने वाली अन्य सभी शर्तें नौवहन मंत्रालय द्वारा जारी 2014 की संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी और जो समय-समय पर संशोधित की जा सकती हैं। प्रस्तावित नोट स्वीकृत है।

(ix). यदि, फरवरी २०१६ के आदेश से, इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दर को माननीय उच्च न्यायालय मदुरै के द्वारा आदेश को बरकरार रखा जाता है, तो आवश्यकता पड़ने पर वीओसीपीटी, वर्तमान प्रस्ताव में अनुमोदित स्तर से ऊपर की दर की समीक्षा के लिए इस प्राधिकरण से संपर्क कर सकता है। जैसा कि बंदरगाह द्वारा प्रस्ताव किया गया है।

13. परिणाम में, और ऊपर दिए गए कारणों के लिए, और दिमाग के सामूहिक प्रयोग के आधार पर, यह प्राधिकरण, पोर्ट द्वारा प्रस्तावित फॉस्फोरिक एसिड के भंडारण के लिए पट्टे पर आवंटित / कस्टम सीमा क्षेत्र के अंदर बीओसी घाट पर भूमि के लिए निम्नलिखित पट्टे किराए को मंजूरी देता है।

"फॉस्फोरिक एसिड के टैंक टैंक की स्थापना के लिए बंदरगाह द्वारा आवंटित कस्टम बाउंड एरिया के अंदर बीओसी घाट पर जमीन के लिए लीज किराया"

रु प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष
रु 3,200.00

नोट्स:

- (i). ऊपर निर्धारित लीज रेंट 20 जनवरी 2016 से 19 जनवरी 2021 तक लागू रहेगा। दरें 20 जनवरी 2017 से 2% प्रतिवर्ष बढ़ाई जाएंगी।
- (ii). 20 जनवरी 2017 से दरों को 2% प्रति वर्ष बढ़ाया जाएगा।
- (iii). लाइसेंस शुल्क / लीज रेंट को नियंत्रित करने वाली अन्य सभी शर्तें, शिपिंग मंत्रालय द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार होंगी जो समय-समय पर संशोधित की जा सकती हैं।"

टी एस बालासुब्रह्मण्यन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./549/18]

Tariff Authority for Major Ports NOTIFICATION

Mumbai, the 12th February, 2019

No. TAMP/27/2018-VOCPT.— In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT) for revision of lease rent of the land leased out for installation of phosphoric acid storage tanks inside the wharf area of the port for the period of five years w.e.f. 20 January 2016 to 19 January 2021 as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/27/2018-VOCPT

V. O. Chidambaranar Port Trust

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 18th day of January 2019)

This case relates to the proposal dated 6 April 2018 received from the V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT) for revision of lease rent of the land leased out to M/s.Southern Petrochemicals Industries Corporation Limited (SPIC) at VOC Wharf for installation of phosphoric acid storage tanks for the period of five years w.e.f. 20 January 2016 to 19 January 2021.

1.2. It is relevant to state that the lease rentals for the land allotted by the VOCPT on long term basis to SPIC was last revised vide tariff Order No.TAMP/38/2014-VOCPT dated 27 February 2016. The lease rentals approved vide the

said tariff Order were made retrospective effect at the request of port from 20 January 2011 and were valid for a period of five years i.e. upto 19 January 2016. The validity of the lease rentals has already expired.

2.1. The main points of the VOCPT proposal are as follows:

- (i). The SPIC was allotted port's land admeasuring 2,325 sqm. with effect from 01.04.1979 as first allotment and 1085 sqm. as second allotment in VOC wharf IVth Berth area from 20.01.1981 with the approval of Government of India on long term lease for a period of 30 years for installation of phosphoric acid Tank. The lease deed entered into with M/s.SPIC Ltd. provided vide clause 4 that the lease rent is subject to upward revision w.e.f. 01.01.1997 and thereafter on expiry every year.

Accordingly, the lease rent was approved by TAMP w.e.f. the date as detailed below:

Sl. No.	Date of revision of rate	Rate in ₹ per Sqm./Annum
1	01.01.1992	444/-
2	01.01.1997	555/-
3	01.01.2002	708/-
4	01.01.2007 to 19.01.2011	2,386/-
5	20.01.2011 to 19.01.2016	3,495/-

- (ii). The lease rent was revised as ₹ 3,495/- per sqm. per annum w.e.f. 20.01.2011 by TAMP vide its Order No.TAMP/38/2014-VOCPT dated 27 February 2016 G. No.106 dated 23 March 2016. A copy of the said Order is attached as Annexure-I to the proposal filed by VOCPT.
- (iii). As the validity of the current lease rate for the Phosphoric Acid storage tank is already over on 19.01.2016, it is proposed to fix the lease rate for the period from 20.01.2016 to 19.01.2021.
- (iv). M/s.KITCO, Government approved valuer, has been appointed for valuation of Market Value and lease rent thereon for the land leased out to M/s.SPIC.
- (v). The valuer, in his report, has recommended the lease rental for the Port's land allotted for Phosphoric Acid Tank in IV Berth of VOC at ₹ 3,200/- per sqm. per annum stating that, considering present economic slowdown and present growth rate in order to facilitate an industrial friendly atmosphere and growth of the industry. The basis for arriving the lease rental as furnished by M/s.KITCO is enclosed as Annexure-II to the proposal.
- (vi). As per clause no.13 (c) of Land Policy Guidelines, 2014, M/s.KITCO's report was placed in the LAC meeting held on 19.12.2017 vide Agenda No.2, Reso. No. 2 and LAC recommended the lease rate of ₹ 3,200 per sqm. per annum (Annexure - III & IV) to the proposal.
- (vii). The recommendation of the LAC was placed before the Board. The Board in its meeting held on 09.02.2018 resolved to approve the proposal of revision of lease rate of ₹ 3,200/- per Sqm / Annum for period w.e.f. 20.01.2016 with 2% annual escalation for the land leased out VOC wharf for installation of phosphoric acid storage Tank and to send the proposal to TAMP (Annexure - V) to the proposal.

2.2. The VOCPT has requested to consider the lease rate recommended by VOC Port's Board and notify the lease rent of ₹ 3,200/- Sqm / annum with 2% of arrived escalation for subsequent years in respect of the lands leased to M/s.SPIC Ltd. for the phosphoric acid storage tank at VOC wharf for a further period of 5 years from 20.01.2016 to 19.01.2021 under Section 49 of MPT Act 1963.

3.1. In order to compute the revised lease rent as stipulated in Land Policy Guidelines 2014 by an approved valuer in respect of the lands leased to M/s.SPIC Ltd for the phosphoric acid storage tank at VOC wharf, port awarded the work to M/s.KITCO Ltd., Govt. approved valuer, Cochin. Accordingly, M/s.KITCO submitted the report of land valuation of VOCPT. A copy of calculation for Phosphoric acid tank lease rent prepared by the M/s.KITCO is furnished.

3.2. M/s.KITCO has considered land valuation by using other factors for consideration which is one of the five methods for land valuation prescribed under Clause No. 13(a) the amended of Land Policy Guidelines 2014. In this method, M/s.KITCO has calculated valuation of ports land per acre under Income Approach Method.

(a). The statement showing estimation of value of ports land using Income Approach is given as below:

Sl. No.	Extent under consideration	Net Annual Income (NAI)	Estimated ROI for Lease hold right	Estimated ROI for Port land	YP for 30 years - $\frac{1}{1/(R+S)}$ where $S=r/((1+r)^{30}-1)$ $r=2.5\%$ $S=0.23$	Estimated Value per acre	Value of Port's Land per Acre
	Acre = 4047 sqm	E-F	By applying Weightage	By applying Weightage	$1 / (L + 0.023)$	G x M	N + P
	Sqm	₹				₹	₹
A	C	G	K	L	M	N	Q
Zone A							
	Phosphoric Acid Tank						656

	3435 Sqm	9858113.88	5.18	5.18	13.37	131770601	155247633
							9314858
							2302
							2958
Add Annual equivalent of Cost of construction of Wharf							28
							2986

Upper Limit

	Phosphoric Acid Tank 3425Sqm 0.85 Acre MGT-90000 MT SPIC						
						Monopoly Value	1125
	3435	9858113.88	5.18	5.18	13.37	131770600.6	155247633
							9314858
							2302
							3427
Add Annual equivalent of Cost of construction of Wharf							28
							3455

[Under this method the Govt. approved valuer appointed by the port has first arrived at net annual income of ₹ 98,58,114/- considering sum of Annual Equivalent of Net Investment + Savings in pumping cost / 0.85 + warehouse lease for area of pipe laying [(i.e. 62,81,747 + (10,00,000/0.85) + (374.98 X 3,200 X 2)]. It works out to 98,58,090. But in the valuation report it is considered at ₹ 98,58,114/-. From that the port has arrived at value of port land at ₹ 13,17,70,601/- for 0.85 acres of land applying multiplying factor of 13.37 which is yearly purchase for 30 years. (₹ 98,58,113.88 X 13.37). This is then converted to per acre at 15,52,47,633/- (i.e. 13,17,70,601/0.85). There is slight mismatch in figure. It works out to 15,50,61,956/-.

Taking value of land at 15,52,47,633, the port has applied 6% return as per the amended Land Policy Guidelines, 2014 and arrived at lease rent of ₹ 93,14,858 (15,52,47,633 X 6%). The lease rent with upper limit and lower limit is arrived by the port as explained below.]

- (b). Considering lease rent of ₹ 93,14,858 per acre, the port has arrived at lease rent with lower limit and upper limit considering monopoly value 1.75 and 3 times on per sq. mtr. per annum basis. The detailed workings as furnished by the Govt. approved valuer is as under:

Lower limit value = 2,302 + 1.75 x 374.98 + 28 = ₹ 2,986/- per sq mtr/ annum

Upper limit value = 2,302 + 3.00 x 374.98 + 28 = ₹ 3,455/- per sq mtr/ annum

Where,

- (i). The lease rental per sqm is ₹ 2,302/- = ₹ 93,14,858 / 4046.486 sqm per acre.
 - (ii). Warehouse lease rental is ₹ 374.98 = ₹ 15,17,559 / 4046.86 sqm.
 - (iii). Monopoly value = 1.75 for lower limit value and 3 for upper limit value.
- (c). Thus, based on the valuation done considering the monopoly value of 1.75 to 3 to arrive at the lower limit of lease rent at ₹ 2986 and upper limit of lease rentals at ₹ 3455 thereon, the same has been averaged (₹ 2,986+3,455/2 = ₹ 3,220.50 rounded off to ₹ 3,200/- per sq. mtr. per annum) and proposed lease rent of ₹ 3,200/- per sqm. p.a is arrived at.
- (d). The approved valuer has considered following factors for arriving proposed lease rent:
- (i). Adjustment for advantage of infrastructural facilities of port use of being near to port and uncertainty of renewal conditions risk in conditions of lease by Port against revision in every five years.
 - (ii). Decrease in Rate for larger extent not considered.
 - (iii). The financial advantage of Liquid storage tank near to wharf is calculated by capitalizing the annuity earned.
 - (iv). Comparing with the nearest viable location in 3.20 m down the wharf.
 - (v). Pipeline and pumping cost is calculated and annuity considering life as 12 Years.
 - (vi). Advantage on pumping cost is considered separately.
 - (a). Pipe line and pumping cost is calculated and annuity considering life as 12 years.
 - (b). Advantage on pumping cost is considered separately.

(c). Lease rent of land for laying pipeline – 3200 x 2.00 m = 6400 Sqm @ arrived rate is considered.

(vii). The financial advantage is considered as net annual income and this capitalized to arrive at Value.

(viii). Lower limit and upper limit is calculated with Monopoly Value 1.75 and 3.

4.1. For the determination of market value of the subject land and revision of lease rates, the VOCPT has constituted the Land Allotment Committee (LAC) under the Chairmanship of Deputy Chairman & Estate Officer, Chief Engineer and other Members. The other members of the LAC are Traffic Manager, Financial Adviser & Chief Accounts Officer and Dy. Chief Engineer of VOCPT. The meeting of the LAC was held on 19 December 2017. The minutes of the LAC meeting has been furnished by VOCPT. The Committee had detailed discussion in the meeting on the land value report furnished by M/s.KITCO, Cochin Govt. approved valuer.

4.2. The highlights of the minutes of meeting of LAC held on 19 December 2017 are summarized below:

(i). The Land Allotment Committee has gone through the rate recommended by M/s.KITCO for ₹ 3,200/- per Sqm. Per annum to the existing Phosphoric Acid Tank available in VOC Berth No.IV for the period for 20.01.2016 to 19.01.2021, whereas the TAMP approved rate was ₹ 3,858.75/- for the period from 20.01.2016 to 19.01.2017. The existing TAMP approved rate is higher than the rate recommended by M/s.KITCO.

(ii). The LAC also noted that per the TAMP Order No.TAMP/13/2007-TPT dated 07.08.2007, the competitive price bids for the land outside the Wharf area for the same purpose was considered for revision. Therefore, LAC has gone through the earlier tender rates, for highest offer received for Tank farm during the year 2014, 2016 and 2017 towards upfront premium basis as submitted below:

Sl. No.	Name of Allottee	Area in Sqm	Purpose	Year of allotment	Reserve price fixed by Port / Sqm for 30 years in ₹	e-auction rate offer by bidder in ₹	Diff. in amount in ₹	% increase
1	M/s.Green Star Fert. Ltd.	12,783.4	Liquid Storage Tank	2014	4,735/-	12,750/-	(+) 8015	169.27%
2	M/s.MPCL	23,750	Lorry parking Terminal with Retail outlet	2016	5,363/-	7,000/-	(+) 1637	30.52%
3	M/s.Green Star Fert. Ltd.	7.415	Liquid Storage Tank	2017	5,657/-	5,660/-	(+) 3	0.05%
4	M/s.DCW Ltd.	19,703	VCM Storage Tank	2017	5,657/-	5,658/-	(+) 1	0.02%

(iii). From the above table, it is observed that during the year 2017, the competitive tenders for tank farm received by Port is only (+) 0.05% and (+) 0.02% above the reserve price. The LAC has also gone through the general revision of lease rent in respect of Port for the Period from 01.07.2017 to 30.06.2022 by M/s.KITCO for Service, Industrial and Commercial category rate.

In this regard, the Board of Trustees of VOCPT in its 1st ordinary meeting for the year 2017-2018 held on 07.07.2017 vide Reso. No.4 Agenda Item No.2 has revised the lease rent of port land only with 2% escalation for the period from 01.07.2017 to 30.06.2022 which has been approved by TAMP.

The existing TAMP approved rate with 2% escalation for Phosphoric Acid Tank upto the period 19.01.2016 was 3,858.75 per Sqm/ Annum with 2% annual escalation on rate of ₹ 3,495/- per Sqm per annum for the period from 20.01.2011 as tabulated below:

Sl. No.	Period	TAMP approved	Remarks
1	2011-12	3495.00	2% escalation
2	2012-13	3564.90	2% escalation
3	2013-14	3636.10	2% escalation
4	2014-15	3708.92	2% escalation
5	2015-16	3783.09	2% escalation
6	2016-17	3858.75	2% escalation

(iv). **Recommendation of LAC:**

After detailed discussion LAC recommended the lease rate of ₹ 3,200/- per Sqm./Annum which has been recommended by Government Approved Valuer and to place the proposal to the ensuing Board to send the proposal to TAMP.

5.1. The VOCPT Board in its meeting held on 9 February 2017 has approved the recommendations of the Committee. Accordingly, based on the recommendations of the Committee and approval of its Board, the VOCPT has proposed revised lease rental rate of ₹ 3,200/- per sqm per annum for a w.e.f. 20 January 2016 with 2% escalation for the land leased out at VOC wharf for installation of phosphoric acid storage tank.

5.2. Further, the port has also made following submissions in its proposal dated 06 April 2018:

- (i). The lease period for the 1st allotment expired on 31 March 2009 and for the 2nd allotment expired on 19 January 2011. M/s.SPIC has requested the port for renewal of the lease period beyond the respective dated of expiry for 30 days for both allotment.
- (ii). The request of SPIC to renew the lease period was placed before the Board and resolved vide its resolution no.92 of 5 Ordinary meeting held on 24 February 2010 to extend the lease period of the 1st allotment from 1 April 2009 to 28 February 2010 and thereafter to renew on short term license basis to a minimum period upto 19 January 2011 to match with the expiry date of licence period of 2nd allotment and to process the renewal for the lease period beyond 19 January 2011 for both the allotment simultaneously.
- (iii). Again in Board vide its Resolution No.104 (Agenda No.28) of the meeting held on 21 March 2011 resolved to take up the matter regarding renewal of lease of two allotment for storage tanks for 30 years with the Ministry. Accordingly, Ministry has been requested vide port letter dated 14 May 2011 to accord approval for the renewal of the lease in respect of the two lands allotted to SPIC.
- (iv). The Ministry of Shipping (MOS) vide D.O. letter dated 20 January 2013 that since new land policy guidelines 2014 for major ports has been approved by the Union Cabinet the proposal which has been sent to the MOS earlier due to absence of land policy should process in the light of new land policy guidelines.
- (v). Accordingly, the proposal for extension of lease period was placed in the Board meeting held on 25 August 2014 and the Board has accorded approval to extend the intervening period between the date of expiry to 31.12.2014 over and above the original allotment and to take necessary action for tendering process.
- (vi). The allotment period expired on 31.12.2014. As per land policy guidelines 2014 issued by the MOS, in order to consider the fresh allotment through tender cum auction, the port has vide its letter dated 10 December 2014 has terminated the allotment made to SPIC.
- (vii). In response to the termination order the SPIC, filed a case W.P. (MD) No.2918/2015 Hon'ble High Court of Madras, Madurai Bench and got interim stay and the stay is extended till date and the case is pending. The direction of board meeting held on 25 August 2014 could not be implemented due to existing of stay. No specific direction has been received from the Hon'ble High Court restraining the Authority from fixation of lease rental for the period 20 January 2016 to 19 January 2021.
[As per Website of High Court of Madras, Madurai Bench the W.P. (MD) No.2918/2015 is pending in the Hon'ble High Court of Madras, Madurai Bench]

6. While acknowledging the VOCPT proposal dated 6 April 2018, the VOCPT vide our letter dated 12 April 2018 was requested to furnish documents/ clarifications on the few points. In response, the VOCPT vide its letter dated 19 May 2018 has furnished its reply. A summary of documents/ clarifications sought by us and reply furnished by VOCPT is tabulated below:

Sl. No.	Documents/ clarifications sought by us	Reply furnished by VOCPT
(i).	The VOCPT has furnished only some pages of Land Valuation of VOCPT land, submitted by M/s.KITCO. The VOCPT to immediately furnish complete Report of Land Valuation. Also, simultaneously forward the same to M/s.Southern Petrochemical Industries Corporation Limited (SPIC Ltd.) under intimation to TAMP.	The consolidated report of Land Valuation of VOCPT prepared by M/s.KITCO, and also copy of the Board's approval regarding revision of lease rent of Phosphoric Acid tank are furnished. Further, the same has also been sent to SPIC Ltd. on 5 May 2018.
(ii).	The VOCPT to furnish the copy of the Board approval on the subject proposal to TAMP and SPIC immediately.	
(iii).	VOCPT is well aware that SPIC has filed W.P.No.617/2018 and WMP (MD) No.645 of 2018 in	The interim stay obtained by M/s.SPIC Ltd., for not to implement the revision of rent fixed by the TAMP

	<p>the Hon'ble High Court of Madras, Madurai Bench, challenging the Order passed by this Authority vide Order No.TAMP/38/2014-VOCPT dated 27 July 2016 based on the proposal filed by VOCPT seeking revision of lease rent for the land leased out to M/s.SPIC at VOC Wharf for installation of Phosphoric Acid storage tank with retrospective effect from 20 February 2011 to 19 January 2016. The Hon'ble High Court has granted interim stay and the case is pending for disposal. The VOCPT was requested to clarify whether there is any direction from the Hon'ble High Court refraining the Authority to consider the subject proposal for revision of lease rent beyond the 19 January 2016 and the subject proposal will not amount to contempt of court.</p>	<p>vide Order dated 27 June 2016 with retrospective effect in the W.P. (MD) 617/2018 for the period from 20.01.2011 to 19.01.2016 for the land allotment made to M/s.SPIC Ltd., for Phosphoric acid storage tank in IV Berth of VOC wharf.</p> <p>There is no direction or orders from the High Court refraining the TAMP to consider the subject proposal of revision of lease rent beyond 19.01.2016 and the subject proposal will not amount to contempt of court. Hence, the port has requested to revise the lease rent in respect of allotment made to M/s.SPIC Ltd., for the period from 20.01.2016 to 19.01.2021.</p> <p>[As per Website of High court of Madras, Madurai Bench the last Order was passed on 5 June 2018, however the copy of Order is not available. The case is pending.]</p>
--	---	---

7. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the VOCPT proposal dated 6 April 2018 was forwarded to M/s.SPIC Ltd. seeking their comments. The comments received from M/s.SPIC Ltd. was forwarded to VOCPT as feedback information. The VOCPT vide its letter dated 1 June 2018 has furnished its reply on the comments of the M/s.SPIC Ltd.

8. Based on the preliminary scrutiny of the proposal, the VOCPT was requested vide our letter dated 30 May 2018 to furnish additional information / clarifications on a few points by 10 June 2018. This was followed by reminders dated 5 June 2018, 21 June 2018 and 30 July 2018. The VOCPT has furnished its written comments vide its letter dated 6 August 2018. A summary of information/ clarification sought by us and comments furnished by VOCPT thereon is tabulated below:

Sl. No.	Information / clarifications sought by us	Reply furnished by VOCPT
(i).	<p>The VOCPT has arrived at the proposed lease rental for land leased out to M/s.Southern Petrochemical Industries Corporation Limited (SPIC Ltd.) at ₹ 3,200 per sq. mtr. per annum considering 20.58% decrease from the escalated lease rent as on 19 January 2016.</p> <p>As per clause 13(a) of the amended Land Policy Guidelines for Major Ports-2014 issued by the MOS, the Land Allotment Committee (LAC) should take into account highest of the following factors to determine the latest market value of port lands viz. (a). State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities, (b). Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (c). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (d). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (e). Any other relevant factor as may be identified by the Port. If the highest factor is not chosen, then the reasons for the same have to be recorded in writing. The VOCPT has considered the rate arrived at by an approved valuer only. In this regard, the VOCPT is requested to clarify on the following points:</p>	
	(a). Neither the proposal of VOCPT nor the copy of the	The land allotted inside the custom bound area for

	<p>minutes of the proceedings of the Land Allotment Committee (LAC) dated 19 December 2017 forwarded by the VOCPT under the cover of its proposal show that the valuation of land leased to M/s.SPIC Ltd has been done as per the above five options prescribed in clause 13(a) of the amended Land Policy Guidelines of 2014 to derive the highest market value of land. The VOCPT to clarify the reasons for not assessing the value of land under all the options.</p>	<p>tank forms and the lease agreement entered with M/s.SPIC has expired on 31 December 2014. With regard to clause 13 (c) of the LPG, the following is submitted:</p> <p>(a). State Government ready reckoner The allotted land is situated in custom bound port reclaimed area. Hence, State Government reckoner value is not applicable.</p> <p>(b). Highest rate of actual relevant transactions M/s.SPIC is the only firm which has been allotted earlier on nomination basis for land inside the custom bond area for installation of Phosphoric acid tank. No tender had been called for this allotment by port so far. Even though the lease rental is approved by the TAMP is available for 2011-16, the SPIC has filed a Writ Petition and not making the payment from 2011 onwards considering the same is not relevant.</p> <p>(c). Highest accepted tender-cum-auction rate Since the earlier lease has expired by 2014, the port has initiated the Process of Tender for allotment of said land. M/s.SPIC approached the court against the termination order issued by VOC Port Trust. Tender could not be resorted by VOC Port Trust and the stay has not been vacated till date.</p> <p>(d). Rate arrived at by an approved valuer Rate arrived at by Government approved valuer M/s.KITCO is considered by port.</p> <p>(e). Any other relevant factor identified Since the land leased to M/s.SPIC in Custom bond area, no relevant factor is to consider under four categories.</p> <p>Since the values under a, b, c and e of clause 13(a) were not arrived for comparison purposes the market valuation and lease rental recommended by the Government approved valuer had been considered and recommended by LAC, which was approved by Board of Trustees.</p>
	<p>(b). With reference to Annex-II of the proposal dated 6 April 2018, the VOCPT to furnish/ clarify the following:</p>	
	<p>(i). The VOCPT has furnished the copy of land valuation report submitted by Government approved land Valuer i.e. M/s.KITCO. In the said report the approved land valuer has arrived the lease rental under Income Approach Method and the calculation is furnished in Table 6B. In the said Table, the approved land valuer has considered the Net Annual Income (NAI) of ₹ 98,58,113.88. At the end of the statement a remark is given for arrival of NAI which states that the 98,58,113.88= AE of capital investment i.e. ₹ 4 crores + saving in energy for pumping i.e. ₹ 10 Lakhs/ year + lease rent for area for laying pipeline 3.2 km, 2m wide @ arrived rate. The remark is not clear. The VOCPT may, therefore, furnish the detail calculations along with figures to match the NAI at ₹ 98,58,113.88. It is also observed that the some columns like B,D,E,F etc. are</p>	<p>The VOCPT has stated that he detailed calculation for arriving the net annual income of ₹ 98,58,113.88 by the Government approved valuer is furnished. [The port has forwarded page 61 of the report of the approved valuer]</p>

	missing in Table 6B. Therefore, the VOCPT is requested to furnish the details.	
	(ii). A rate of ₹ 2,986 per sq. mtr. per annum has been derived from the figure of ₹ 2,302 per sq. mtr. per annum. Likewise, a rate of ₹ 3,455 per sq. mtr. per annum has been derived from the same figure of ₹ 2,302 per sq. mtr. per annum. The VOCPT to describe how these two figures have been derived.	<p>While recommending the lease rental in respect of land area inside the custom bound area for the tank farms, the Govt. approved valuer has considered monopoly value 1.75 and 3 based on the financial advantage of liquid storage tank near to wharf. The detailed workings as furnished by the Govt. approved valuer has already been forwarded alongwith the proposal. However, for ready reference, the same has been furnished hereunder.</p> <p>Lower limit value = $2,302 + 1.75 \times 374.98 + 28 = ₹ 2,986/-$</p> <p>Upper limit value = $2,302 + 3.00 \times 374.98 + 28 = ₹ 3,455/-$</p> <p>Where</p> <p>(i). The lease rental per sqm of ₹ 2,302/- = ₹ 93,14,858 / 4046.486 sqm per acre.</p> <p>(ii). The warehouse lease rental of ₹ 374.98 = ₹ 15,17,559 / 4046.86 sqm</p> <p>(iii). Monopoly value = 1.75 to 3.</p>
	(iii). The rate of ₹ 2,986 per sq. mtr. per annum appears to be lower limit. The rate of ₹ 3,455 per sq. mtr. per annum has been indicated as upper limit. If ₹ 2,986 per sq. mtr. per annum is the lower limit and ₹ 3,455 per sq. mtr. per annum is the upper limit, the reason for pegging the lease rent at ₹ 3,200 per sq. mtr. per annum to be explained.	<p>Since the valuation was done considering the monopoly value of 1.75 to 3 to arrive the lower and upper limit of valuation and lease rentals thereon, the same has been averaged and recommended at ₹ 3,200/- per sqm p.a. considering the economic slowdown and present growth rate the lease rentals for said land area inside the custom bound area has been recommended</p> <p style="text-align: center;">= $(₹ 2,986 + 3,455) / 2$ = ₹ 3,220.50 = Say ₹ 3,200/-</p>
(ii).	The VOCPT in its separate proposal filed for revision of lease rent of its land which has already been disposed of by this Authority vide Order No.TAMP/52/2017-VOCPT dated 14 November 2017 had furnished a copy of the land valuation report pertaining to the year 2017 by valuer appointed by VOCPT. The VOCPT to clarify whether this land valuation report covered valuation of land in respect of land leased to M/s.SPIC Ltd. also. If so, the port may examine whether the valuation of land in the said report under all the options would be relevant for the current proposal. If not, the VOCPT to examine whether valuation of the market value of land leased to M/s.SPIC Ltd. under all the options has to be undertaken to comply with the provisions prescribed in the amended Land Policy Guidelines of 2014, as stated in query no.(i)(a) above.	<p>The land valuation report considered for general revision of lease rental rates does not cover the valuation of land area inside the custom bound area earmarked for tank farms.</p> <p>Since the Imported Phosphoric Acid tank have been installed inside custom bond reclaimed area and for the reasons mentioned at para 1(a) above, the market value and lease rental recommended thereon by the Government approved valuer has been considered.</p>
(iii).	The proposal of the VOCPT does not include conditionalities governing the proposed lease rent for Phosphoric Acid Storage Tank leased to SPIC Ltd. The Authority is mandated not only to prescribe Scale of Rates but also conditionalities governing the application of rates. The amended Land Policy Guidelines 2014 also broadly list out the terms and conditionalities for issuances of right of way permission for laying pipelines/ conveyors etc. The VOCPT to incorporate the conditionalities governing the proposed lease rent	<p>As directed, the conditionalities applicable to land area inside the custom bound area earmarked for tank farms is prepared and furnished.</p> <p>The detail conditionalities are as under:</p> <p>(i). The rates prescribed above shall be applicable with effect from 20 January 2016 till 19 January 2021.</p> <p>(ii). The rates shall be escalated by 2% per annum with effect from 20 January 2017 till 19 January 2021.</p>

	for Phosphoric Acid Storage Tank leased to M/s.SPIC Ltd. as per provisions prescribed in the amended Land Policy Guidelines of 2014.	(iii). All other conditions governing the license fee/ lease rent shall be as per the amended Land Policy Guidelines 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as may be amended from time to time.
(iv).	The VOCPT has sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. 20 January 2016. The Lease Agreement with M/s.SPIC Ltd. has already expired on 31 December 2014 and the termination order issued by VOCPT is challenged by M/s.SPIC before the Hon'ble High Court of Madras at Madurai Bench. The SPIC has obtained the interim stay for not to implement the revision of rent fixed by the TAMP vide Order No.TAMP/38/2014-VOCPT dated 27 February 2016. In this context, the VOCPT to clarify:	
	(a). The reason for seeking revision of lease rent with retrospective effect from 20 January 2016 when no lease agreement is reported to exist between VOCPT and SPIC for the period beyond 31 December 2014.	The validity of the lease rentals applicable for land inside the custom bound area earmarked for tank farms has expired on 19 January 2016. Further, the land allotted inside the custom bound area to M/s.SPIC for tank farms is still under its possession due to stay obtained by M/s.SPIC Ltd., in Hon'ble High Court, even though the lease agreement entered between VOC Port Trust and M/s.SPIC expired by 31 December 2014.
	(b). In view of the position brought out by the VOCPT that there is no lease agreement prevailing between with SPIC and VOCPT as on date, it may be examined whether it will be appropriate to notify the revised lease rent indicating the name of the lessee i.e. SPIC retrospectively with effect from 20 January 2016.	As stated above, even though the lease agreement entered between VOC Port Trust and M/s.SPIC has expired by 31 December 2014 the validity of the lease rentals applicable for land insider the custom bound area earmarked for the tank farms expired on 19 January 2016. Since the land is under the possession of M/s.SPIC, the retrospective lease rent revision is required for levy of lease rentals on M/s.SPIC.
	(c). The VOCPT to indicate the exact description in terms of area, zone of the land and the purpose thereof for which the lease rent/ reserve prize is to be approved by this Authority.	The area proposed for revision of lease rent is 3,410 Sqm of port reclaimed area for providing 3 Nos. of Phosphoric Acid Tank having a capacity of 5000 Cum each. As per the Land Policy Guidelines, the lease rentals have to be fixed once in 5 years. The existing rate expired on 19 January 2016. The proposed area is very nearer (approximately 25 M) from the Port berth in which cargoes are being handled from the vessels by the users.
(v).	The VOCPT has proposed the lease rent of ₹ 3,200/ sqm/ annum for lands leased to M/s.SPIC Ltd., for the Phosphoric Acid Storage Tank at VOC wharf for a further period of 5 years from 20.01.2016 to 19.01.2021 based on the recommendation of the government approved valuer i.e. M/s.KITCO. The VOCPT has reported that highest offer received from M/s.Green Star Fert. Ltd for Tank Farm during 2014 is ₹ 12,750/ sqm/ annum. If the e-auction offers received from the Green Star Fertilisers Ltd. and the DCW Ltd. in 2017 are considered, the offers are ₹ 5,660 and ₹ 5,658 per sq. mtr. per annum respectively. Even the Reserve Price of the area e-auctioned in the year 2017 is much higher at ₹ 5,657 per sq. mtr. per annum as shown below. Prima facie the proposed lease rental of ₹ 3,200/ sqm/ annum is very lower than the offers received. Clause 13 (a) of Land Policy Guidelines 2014 requires to take into account highest of the five factors to determine the latest market value of Port land and in case the Land Allotment Committee is not choosing the highest factor,	The offer received through tender cum e-auction will not be applicable in respect of land allotment made to M/s.SPIC inside the custom bond areas. The Highest Offers received pertain to the land situated in outside custom bound area. Moreover, it is informed that the highest auctioned rate by the bidders such as M/s.DCW Ltd., M/s.Green Star Fertiliser Ltd., and M/s.HPCL Ltd., for their respective allotments is per Sqm, for 30 years period, whereas, the lease rate proposed for Phosphoric Acid Tank is ₹ 3,200/- per Sqm per Annum only on annual lease rental basis. The recommendation of the valuer @ of ₹ 3,200/- Sqm in its report recommending the lease rental for the ports land allotted for Phosphoric acid tank in IV Berth of VOC at ₹ 3,200 per Sqm per annum on the ground of the present economic slowdown and present growth rate in order to facilitate an industrial friendly atmosphere and growth of the industry, which was considered by the Land Allotment

<p>the reasons for the same has to be recorded in writing. The reasons for not choosing the highest lease value is not recorded in the report of LAC or in the proposal of VOCPT as required in the amended Land Policy Guidelines 2014. The VOCPT to furnish the reasons as required by the amended Land Policy Guidelines, 2014. The VOCPT also to justify the proposed lease rent in light of the highest offers received from M/s.Green Star Fertilisers Ltd. in the year 2014 and 2017.</p> <p>The VOCPT in its covering letter at Para 5 has stated that the valuer in its report recommended the lease rental for the ports land allotted for phosphoric acid tank in IV Berth of VOC at ₹ 3,200 per sqm per annum on the ground of the present economic slowdown and present growth rate in order to facilitate an industrial friendly atmosphere and growth of the industry</p> <p>Whereas the land allotment committee in its minutes of the meeting held on 19 December 2017 has noted the earlier tender rates for highest offer received for Tank Farm during the year 2014, 2016 and 2017 towards upfront premium basis. The details of land allotment made by VOCPT in the year 2014 to 2017 are given below:</p> <table><tr><th>Sl. No.</th><th>Name of Allottee</th><th>Purpose</th><th>Year of Allotment</th><th>Reserve price fixed by Port/ Sqm for 30 years in ₹</th><th>E-Auction rate offered by bidder in ₹</th><th>% increase</th></tr><tr><td>1</td><td>M/s Green Star Fert Ltd</td><td>Liquid Storage Tank</td><td>2014</td><td>12,750/-</td><td>12,750/-</td><td>169.27</td></tr><tr><td>2</td><td>M/s HPCL</td><td>Lorry Parking Terminal Retail Outlet</td><td>2016</td><td>5,363/-</td><td>7,000/-</td><td>30.52</td></tr><tr><td>3</td><td>M/s Green Star Fert Ltd</td><td>Liquid Storage Tank</td><td>2017</td><td>5,657/-</td><td>5,660/-</td><td>0.05</td></tr><tr><td>4</td><td>M/s DCW Ltd</td><td>VCM Storage Tank</td><td>2017</td><td>5,657/-</td><td>5,658/-</td><td>0.02</td></tr></table> <p>From above table, it is seen that there are takers for port land at the reserve price fixed by port. Therefore, the VOCPT to show how does its proposal fit into the amended Land Policy Guidelines of 2014.</p>	Sl. No.	Name of Allottee	Purpose	Year of Allotment	Reserve price fixed by Port/ Sqm for 30 years in ₹	E-Auction rate offered by bidder in ₹	% increase	1	M/s Green Star Fert Ltd	Liquid Storage Tank	2014	12,750/-	12,750/-	169.27	2	M/s HPCL	Lorry Parking Terminal Retail Outlet	2016	5,363/-	7,000/-	30.52	3	M/s Green Star Fert Ltd	Liquid Storage Tank	2017	5,657/-	5,660/-	0.05	4	M/s DCW Ltd	VCM Storage Tank	2017	5,657/-	5,658/-	0.02	<p>Committee and noted by the LAC in the respective that highest rates obtained through e-tender on upfront basis cannot be compared with allotment made on annual lease rental basis.</p> <p>It is also evident that, during 2017 tank farm allotments outside custom bond port could not get much increase over the reserve price and it was only 0.05%, 0.02% and only single bidder. Last time for tank farm rate revision inside custom bond area, the % of increase obtained outside custom bond area was adopted on it was nearly 46.48%, which the existing lessee M/s.SPIC has objected. That is why this time port has arrived the rate by appointing approved valuer which is also one of the method for valuation.</p> <p>With regard to comparing the proposed lease rentals of ₹ 3,200/- with the rate received in 2014 is not correct since the allotment was initiated in the year 2014 and the current proposal is 2018. Further, it is relevant here to state that the port has proposed the lease rentals of port lands (except the proposal under consideration) has been only with 2% annual escalation as there was no much demand for the port lands. The same has also been clearly brought out in the minutes of Board meeting held on 30 August 2017 in respect of Agenda for general revision of lease rentals of port lands.</p> <p>Hence, in view of the paras explained above the approval for the proposal for revision of lease rent in respect of M/s.SPIC which fits into the amended Land Policy Guidelines, 2014 may please be communicated at the earliest.</p>
Sl. No.	Name of Allottee	Purpose	Year of Allotment	Reserve price fixed by Port/ Sqm for 30 years in ₹	E-Auction rate offered by bidder in ₹	% increase																														
1	M/s Green Star Fert Ltd	Liquid Storage Tank	2014	12,750/-	12,750/-	169.27																														
2	M/s HPCL	Lorry Parking Terminal Retail Outlet	2016	5,363/-	7,000/-	30.52																														
3	M/s Green Star Fert Ltd	Liquid Storage Tank	2017	5,657/-	5,660/-	0.05																														
4	M/s DCW Ltd	VCM Storage Tank	2017	5,657/-	5,658/-	0.02																														

9.1. A joint hearing in this case was held on 1 June 2018 at the VOCPT premises. The VOCPT made a brief power point presentation of its proposal. At the joint hearing, the VOCPT and SPIC have made their submissions.

9.2. As agreed at the joint hearing, the VOCPT was requested vide our letter dated 5 June 2018 with subsequent reminder dated 21 June 2018 and 30 July 2018 to take action on the following points:

- (i). At the joint hearing, a point arose that the proposed rate of ₹ 3200 per sq.mtr. per annum proposed to be effective from 20 January 2016 is lower than the escalated rate of ₹ 3783.10 per sq. mtr. per annum prevailing as on 19 January 2016. At the joint hearing, the port mentioned that M/s.Southern Petrochemical Industries Corporation Limited (SPIC) has paid the rent at the revised rate from 01 April 2016 approved for the period 20.01.2011 to 19.01.2016 (with applicable escalation). The allottee itself pays rent at a rate higher than the proposed rate of ₹ 3200. There is no argument at the joint hearing from port side in justification of the proposed rate. The port has relied on the reasons given by the valuer for its recommendation for the proposed rate of ₹ 3200 per sq. mtr. per annum.
- (ii). As agreed at the joint hearing, the port was requested to review its proposal and seek approval of its Board. In this regard, the port was requested to follow the procedure of consideration of review by Land Allotment Committee and approval by Board thereafter.
- (iii). The VOCPT was requested to confirm at what rate and from which date the SPIC is paying lease rental at the revised rate.

10.1. With reference to point of action decided at the joint hearing brought out in para 9.2. (i) and (ii) above, VOCPT vide its letter dated 6 August 2018 has furnished the following submissions:

- (i). The escalated rate of ₹ 3,783.10 per sq. mtr. per annum prevailing as on 19 January 2016 is higher than the rate proposed under the current proposal. Since the validity of the lease rentals for the land located

inside the custom bound area earmarked for tank forms expired by 19 January 2016, as per the clause 13(c) of the Land Policy Guideline of 2014, the port has appointed the Govt. Approved Valuer for fixation of Market value and lease rental thereon.

- (ii). Accordingly, the Govt. Approved Valuer has recommended the lease rentals for the lands located inside the custom bound area earmarked for tank forms at ₹ 3,200/- per sq. mtr. per annum, stating that considering the economic slowdown and present growth rate, the rate has been recommended. It is also relevant here to submit that lease rental is being paid by SPIC as approved by TAMP from 01.04.2016 as against the approval from 19.01.2011 under protest since, M/s.SPIC has filed a writ petition in the Hon'ble High Court of Madras at Madurai Bench against the retrospective revision of lease rentals.
- (iii). The Land Allotment Committee and as well as Board of Trustees of VOCPT has recommended the rate @ ₹ 3,200/- per sq. mtr. per annum as recommended by the Govt. Approved Valuer.
- (iv). As stated by the Govt. Approved Valuer, due to economic slowdown and present growth rate, the port has decided not to increase the lease rentals not only for port lands outside the custom bound area but also inside the custom bound area.
- (v). Accordingly, it has been proposed at ₹ 3,200/- per sq. mtr. per annum for land located inside the custom bound area earmarked for tank forms. Even, the port has not proposed to revise its lease rentals for port lands located outside the custom bound area which was effective from 1 July 2017 and only sought the annual escalation of 2%.
- (vi). Further, M/s.SPIC has not made any comments on the proposed reduction in the applicable lease rentals. Hence, there was no question of argument from the port side with regard to revision of lease rentals for tank farms at lower than the existing rates.
- (vii). With regard to request review of the proposal and seeking approval from the Board, it is to state that in view of the economic slowdown and present growth rate, it has been decided by the Competent Authority that no review is required on the proposal submitted for approval.
- (viii). Further, M/s.SPIC has also not made any request to that effect. In view of the above, TAMP is hereby requested to communicate the sanction for the lease rental proposed at ₹ 3,200/- per sq. mtr. per annum as there was no opposition from M/s.SPIC for the rate proposed during the joint hearing held on 1 June 2018.

10.2. With reference to point of action decided at the joint hearing brought out in para 9.2. (iii) above, VOCPT vide its letter dated 6 August 2018 has furnished the following information:

- (i). With regard to the rate at which M/s.SPIC has been making the payment and the date from which the payment is being done, the statement is furnished below:

(a). **Statement of pending dues to be paid by the firm (Principal amount only) SPIC (Phosphoric) for the period from 2011 to 2018**

Allotment No. 1300047

Area : 2325 Sqm.

Period		No. of days	Area	Lease rental as approved by TAMP vide order dated 27.02.2016		Lease rental as approved by TAMP vide order dated 07.08.2007	Remitted amount	Balance to be remitted
From	To			Rate per sq. m / annum	Demand Amount	Rate per sq. m / annum		
20/01/2011	19/12/2011	334	2325	3495	74,35,732	2434	51,78,418	22,57,314
20/12/2011	19/01/2012	31	2325	3495	6,90,143	2483	4,90,307	1,99,836
20/01/2012	19/11/2012	305	2325	3565	69,26,111	2483	48,08,176	21,17,935
20/11/2012	19/01/2013	61	2325	3565	13,85,222	2533	9,84,227	4,00,995
20/01/2013	19/10/2013	273	2325	3636	63,22,904	2533	44,04,818	19,18,086
20/10/2013	19/01/2014	92	2325	3636	21,30,796	2584	15,14,295	6,16,501
20/01/2014	31/03/2014	71	2325	3709	16,77,433	2584	11,68,641	5,08,792
01/04/2014	19/01/2015	294	2325	3709	69,45,992	2636	49,36,542	20,09,450
20/01/2015	31/03/2015	71	2325	3783	17,10,901	2636	11,92,158	5,18,743
01/04/2015	19/01/2016	294	2325	3783	70,84,574		71,55,088	(70,514)
20/01/2016	31/03/2016	72	2325	3200	74,40,000			74,40,000
					4,97,49,809		3,18,32,670	1,79,17,139
01/04/2016	19/01/2017	294	2325	3200	59,92,767	3783		
20/01/2017	19/01/2018	365	2325	3264	75,88,800	3783	1,58,80,049	
					1,35,81,567		1,58,80,049	(22,98,482)
Grand Total					6,33,31,376		4,77,12,719	1,56,18,657

Note: 1) The interest on belated payment of lease rent has not been included in the statement which will be calculated as per SOR.

- 2) The rate of ₹ 3,200/- per sqm. per annum has been adopted w.e.f. 20.01.2016 as per the rate proposed to TAMP.
- 3) The rate of ₹ 3,200/- has been proposed to TAMP by VOCPT for the period w.e.f. 20.01.2016 to 19.01.2021.
- 4) The rate of ₹ 3,783/- per Sqm. per annum has been remitted by M/s.SPIC for the period from 01.04.2016 to 19.01.2018.

(b). **Statement of pending dues to be paid by the firm (Principal amount only) SPIC (Phosphoric) for the period from 2011 to 2018**

Allotment No. 1300076 (LL0054)

Area : 1085 Sqm.

Period		No. of days	Area	Lease rental as approved by TAMP vide order dated 27.02.2016		Lease rental as approved by TAMP vide order dated 07.08.2007	Remitted amount	Balance to be remitted
From	To			Rate per sq. m / annum	Demand Amount	Rate per sq. m / annum		
20/01/2011	19/12/2011	334	1085	3495	34,70,008	2434	24,16,595	10,53,413
20/12/2011	19/01/2012	31	1085	3495	3,22,067	2483	2,28,810	93,257
20/01/2012	19/11/2012	305	1085	3565	32,32,185	2483	22,43,816	9,88,369
20/11/2012	19/01/2013	61	1085	3565	6,46,437	2533	4,59,306	1,87,131
20/01/2013	19/10/2013	273	1085	3636	29,50,689	2533	20,55,582	8,95,107
20/10/2013	19/01/2014	92	1085	3636	9,94,371	2584	7,06,671	2,87,700
20/01/2014	31/03/2014	71	1085	3709	7,82,802	2584	5,45,366	2,37,436
01/04/2014	19/01/2015	294	1085	3709	32,41,463	2636	23,03,720	9,37,743
20/01/2015	31/03/2015	71	1085	3783	7,98,420	2636	5,56,340	2,42,080
01/04/2015	19/01/2016	294	1085	3783	33,06,135		33,25,678	19,543
20/01/2016	31/03/2016	72	1085	3200	6,84,888			6,84,888
					2,04,29,465		1,48,41,884	55,87,581
01/04/2016	19/01/2017	294		3200	34,72,000	3783		
20/01/2017	19/01/2018	365		3264	35,41,440	3783	74,10,690	
					70,13,440		74,10,690	(3,97,250)
Grand Total					2,74,42,905		2,22,52,574	51,90,331

- Note:
- 1) The interest on belated payment of lease rent has not been included in the statement which will be calculated as per SOR.
 - 2) The rate of ₹ 3,200/- per sqm. per annum has been adopted w.e.f. 20.01.2016 as per the rate proposed to TAMP.
 - 3) The rate of ₹ 3,200/- has been proposed to TAMP by VOCPT for the period w.e.f. 20.01.2016 to 19.01.2021.
 - 4) The rate of ₹ 3,783/- per Sqm. per annum has been remitted by M/s.SPIC for the period from 01.04.2016 to 19.01.2018.

10.3. The VOCPT vide its email dated 3 August 2018 has also furnished the conditionalities governing the lease rent proposed for phosphoric acid storage tank allowed to SPIC which are as under:

- (i). The rates prescribed above shall be applicable with effect from 20 January 2016 till 19 January 2021.
- (ii). The rates shall be escalated by 2% per annum with effect from 20 January 2017 till 19 January 2021.
- (iii). All other conditions governing the license fee/ lease rent shall be as per the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as may be amended from time to time.

11. Further, the VOCPT was requested vide our letter 26 September 2018 to furnish further additional information/ clarification followed by reminder dated 17 October 2018. In response, the VOCPT vide its letter dated 13 November 2018 has furnished its comments thereon. A summary of additional information/ clarification sought by us and comments of VOCPT thereon is given below:

Sl. No.	Additional Information/ clarifications sought by us	Reply furnished by VOCPT
(i).	The VOCPT had sought revision last time in lease rent for the land leased out to M/s.SPIC at VOC wharf for Phosphoric acid storage tanks under the amended Land Policy Guidelines, 2014. Based on the proposal of VOCPT the Authority has passed an Order No.TAMP/34/2014-VOCPT dated 27 February 2016, approving ₹ 3495 per sq. mtr. per annum lease rent with retrospective effect from 20 January 2011 till 19 January 2016 with 2% annual escalation. In the current proposal M/s.KITCO, approved valuer, has arrived the upper limit of lease rental for land	<p>The variation in amount quoted during auction is considered in arriving at a multiplying factor of minimum 1.75 and maximum of 3. This factor is not deduced from a calculation based on any supplied figure. During tendering, the monopoly value may be a synergy, creating value addition for a specified use/ business (depending on the type of business and proximity to the port).</p> <p>The current lease rent proposed is based on land valuation report by M/s.KITCO with reference to</p>

	allotted to SPIC at ₹ 3455/- per sq.mt per annum [TABLE 6B of the Report of May 2017] and recommended the final lease rent of ₹ 3200 per sq.mtr. per annum w.e.f 20.1.2016. The VOCPT to justify as to why the upper limit taken by the valuer for arriving at lease rent w.e.f. 20.01.2016 in its May 2017 Report is lower than the approved lease rent of ₹ 3,495 per sq. mtr. per annum w.e.f 20.01.2011 proposed by VOCPT and approved in the Order dated 27 February 2016 which was based on the then proposal of the VOCPT.	representative land values. This method cannot be compared since the procedure adopted for net annual income is annual equivalent net investment method coming under any other method of Land Policy Guidelines and hence, is in order.
(ii).	In the last revision of lease rent in the year 2016 for land allotted to SPIC, the VOCPT had proposed 46.48% increase over the then lease rent (approved by the Authority in August 2007 Order) at ₹ 2,386 per sq. mtr./ annum to ₹ 3495 per sq. mtr./ annum by comparing the competitive bid received for land outside the wharf area which reflected 46.48% increase. In the said Order it is stated that during the revision of lease rent on the land allotted to SPIC vide Order dated 7 August 2007, the port has stated that the value of land inside the wharf area, which is the prime location of the operational area of the port, will undoubtedly be more than the value of land outside the wharf area. In 2016 revision as well, the port has stated that wharf area is a prime area. However, in the current proposal, the VOCPT has proposed reduction in lease rent from ₹ 3,783.10 per sq. mtr. per annum prevailing as on 19 January 2016 to ₹ 3,200 per sq. mtr. per annum from 20 January 2016 which works out to 15.41% reduction. Thus, when the stand of VOCPT was that land allotted to SPIC is prime area, reduction in lease rent when for other port land port has sought 2% increase w.e.f. 01.07.2017 need to be justified.	<p>It is to inform that, VOCPT proposed to the General revision for outside custom bound area applying 2% escalated rate for the period from 01.07.2016 to 30.06.2017 (Correct period is 01.07.2017 to 30.06.2022) for the revision from 01.07.2016 (Correct year is 2017) (i.e.) ₹ 370.03/Sqm./Annum. Whereas, the lease rent in respect of Phosphoric Acid Tank the land allotment made as long term inside custom bound area, is ₹ 3495/Sqm/Annum as on 20.01.2011 which is 9 times over the lease rent fixed for outside custom bound area.</p> <p>For the lease rent fixed for Phosphoric Acid Tank inside custom bound area, a specific rate in 2014 was considered along with escalation based on the Tender percentage. Port now decided to fix the lease rent through Government approved valuer as per Land Policy Guidelines. Now the valuer M/s.KITCO has furnished the lease rent considering the benefit of the users and advantages for the area a nearby Berth etc., and arrived at the current lease rent in respect of Phosphoric Acid Tank allotment (i.e.) ₹ 3,200/Sqm/Annum. Hence, the rate proposed is justified.</p>
(iii).	<p>For the revision of lease rent for VOCPT land which was approved by the Authority vide Order No.TAMP/52/2017-VOCPT dated 14 November 2017, the port had initially sought to increase the lease rent by 6.78% based on the report of the same approved valuer M/s.KITCO. M/s.KITCO, the approved land valuer appointed for valuation of assets of VOCPT has informed vide email dated 7 September 2017 that they do not expect any reduction in the values. However, based on submission made by users/ user associations, the VOCPT had then reduced the increase proposed in lease rent for port land from 6.78% to 2% increase. The proposed lease rent was approved by the Authority and made effective from 1 July 2017 for 5 years subject to 2% annual escalation per annum.</p> <p>Thus, when for port land the KITCO did not expect reduction in values from the level recommended by them of upward revision of 6.78% in its report of May 2017 and port had also sought an upward revision in lease rent by 2%, the port to adequately justify the proposed reduction in lease rental from ₹ 3783/- as on 19.1.2016 to ₹ 3200 per sq.mt per annum from 20.1.2016 on the land allotted to SPIC.</p>	<p>VOCPT has proposed to fix the Phosphoric Acid Tank lease rent through the Government approved valuer as per Land Policy Guidelines. Based on the Government approved valuer report only port has proposed to fix the rate of Phosphoric Acid Tank at ₹ 3,200/Sqm/ Annum based on table 6B of report adapting annual equivalent of net investment plus savings plus warehouse lease area for pipe laying.</p> <p>The reduced rate of ₹ 3,200/- Sqm/Annum from ₹ 3,495/-Sqm/Annum is on account of different formula adapted as envisaged in Land Policy Guidelines. Hence, the question of reduction does not arise. The methodology adopted is one of equivalent of net investment plus savings plus warehouse lease are for pipe laying... so as to consider the single lessee of the area for a specific cargo. The issues of economic slow down is specific to the said lessee and hence the rate proposed is recommended for approval.</p>

	The VOCPT to also confirm whether the reason for reduction in lease rent cited as economy slowdown is applicable only in case of this parcel of land allotted to SPIC and not for port's other land.	
(iv).	Further, with reference to information furnished by VOCPT on point no.(i)(b)(i) of our letter dated 30 May 2018 Annexure II - Explanation of calculation for arriving the new annual income of ₹ 98,58,113.88 furnished by the VOCPT it is still not clear as to how ₹ 98,58,113.88 is arrived at. The VOCPT is again requested to furnish calculation of relevant figures explicitly for our understanding.	M/s.KITCO Government approved valuer arrived Net Annual income by applying the following formula Net Annual Income = (Annual Eq. Net Investment) + (Savings in pumping cost/ 0.85) + Warehouse lease area for pipe laying. = 62,81,747 + (10,00,000/0.85) + (374.98 x 3200 x 2) = 62,81,747 + 11,76,471 + 23,99,872 = 98,58,090 Net Annual Income = ₹ 98,58,090/-

12. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

13. With reference to the totality of information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The proposal of the V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT) is for revision of lease rent for two parcels of land viz. 2325 sq. mtrs. and 1085 sq. mtrs. which have been allotted by the port to M/s.Southern Petrochemical Industries Corporation Limited (SPIC) at VOC Wharf for installation of Phosphoric Acid Tank in VOC Wharf.
- (ii).
 - (a). The lease rent for the said land at VOC wharfs allotted by VOCPT to SPIC was last approved by this Authority vide Order No.TAMP/38/2014-VOCPT dated 27 February 2016. In the said Order, this Authority revised the lease rent at ₹ 3,495 per sq. mtr. per annum as proposed by the VOCPT as against then pre-revised lease rent of ₹ 2386 per sq. mtr. per annum. The revised lease rent was given retrospective effect from 20 January 2011 as proposed by the port. The revised lease rent was valid for five years i.e. upto 19 January 2016. In the current exercise, the VOCPT has sought approval of this Authority to the present revised lease rate retrospectively w.e.f. 20 January 2016.
 - (b). Before proceeding to analyse this case further, it is relevant here to state that the SPIC has filed Writ Petition Nos.617/ 2018 and WMP (MD) 645 of 2018 in the Hon'ble High Court of Madras at its Madurai Bench challenging the lease rent revised by this Authority retrospectively vide Order No.TAMP/38/2014-VOCPT dated 27 February 2016 in respect of land allotted to SPIC.
The port has clarified that SPIC has obtained interim stay on implementation of revised rent approved by this Authority vide Order dated 27 February 2016 with retrospective effect for the period from 20.01.2011 to 19.01.2016 for the land allotted by port to SPIC Ltd., for Phosphoric acid storage tanks.
 - (c). The port has confirmed that there is no direction or orders from the Hon'ble High Court refraining this Authority to consider the subject proposal of revision of lease rent beyond 19 January 2016 and the subject proposal will not amount to contempt of Court. Hence, the port has requested to revise the lease rent in respect of allotment made to SPIC Ltd., for the period from 20 January 2016 to 19 January 2021.
 - (d). During the processing of the case, it is learnt from the port that the Lease Agreement made between VOCPT and SPIC Ltd. has already expired on 31 December 2014. In view of that and in pursuance of Land Policy Guidelines, 2014 in order to initiate process of fresh allotment on tender-cum-auction basis of the said parcels of land the VOCPT issued termination notice to SPIC Ltd. The SPIC has challenged this action of the VOCPT in the Hon'ble High Court of Madras, Madurai Bench and obtained stay on the termination notice issued by VOCPT and the stay is extended by the Hon'ble High Court and the case is pending. The port has confirmed that no specific direction has been received from the Hon'ble High Court restraining this Authority from fixation of lease rental for the period 20 January 2016 to 19 January 2021.
In view of pending litigation, the VOCPT was requested to clarify the reason for seeking revision of lease rent with retrospective effect from 20 January 2016 when no lease agreement is reported to exist between VOCPT and SPIC for the period beyond 31 December 2014 and

also clarify whether it will be appropriate to notify the revised lease rent indicating the name of the lessee i.e. SPIC retrospectively with effect from 20 January 2016.

The VOCPT has clarified that the validity of the lease rentals applicable for land inside the custom bound area earmarked for tank farms has expired on 19 January 2016. Further, the land allotted inside the custom bound area to SPIC for tank farms is still under its possession due to stay obtained by the firm M/s.SPIC Ltd., in Hon'ble High Court, even though the lease agreement entered between VOC Port Trust and SPIC has expired on 31 December 2014. For the above stated reasons, the VOCPT has emphatically stated that the retrospective lease rent revision is required for levy of lease rentals on SPIC.

Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 mandates this Authority for fix the Scale of Rates and conditionalities governing the rates for the port land. The matter relating the allotment of the land falls under the domain of the port. In view of this position and based on clarification furnished by VOCPT and also recognizing that the validity of lease rent for phosphoric storage tank inside at VOC Wharf approved by this Authority has expired on 19 January 2016 and amended Land Policy Guidelines, 2014 require revision in lease rent every five years, this Authority considers the proposal of VOCPT. While approving the lease rent, this Authority prescribes lease rent for the relevant parcel of land i.e. "Lease rent for land at VOC Wharf inside custom bound area leased/ allotted by the port for installation of phosphoric acid storage tank" without going into the matter to whom the land is allotted by the port.

- (iii). (a). The amended Land Policy Guidelines 2014, clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.
- (b). As per clause 11.2(e) of the revised Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic. The VOCPT has constituted the LAC under the Chairmanship of Dy. Chairman and Estate Officer, VOCPT and comprising of other members viz. Chief Engineer, Traffic Manager, Financial Adviser & Chief Accounts Officer and Dy. Chief Engineer. Thus, the VOCPT has complied with the stipulation of the formulation of the LAC as per the amended Land Policy Guidelines, 2014. The LAC in its meeting held on 19 December 2017 has recommended the lease rent of ₹ 3200/- per sq. mtr./ annum as recommended by the approved valuer with retrospective effect from 20 January 2016 for a period of 5 years i.e. upto 19 January 2021 based on the valuation of land done by the Government approved valuer KITCO.
- (c). As per Clause 13(a) of the amended Land Policy Guidelines of 2014, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors like (i) State Government's ready reckoner value if available for similar classification/ activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board., (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. In case the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines requires the reasons for the same have to be recorded in writing.

Neither the proposal of VOCPT nor the copy of the minutes of the proceedings of the LAC dated 19 December 2017 forwarded by the VOCPT under the cover of its proposal show that the valuation of land leased to SPIC Ltd. has been done as per the above five options prescribed in clause 13(a) of the amended Land Policy Guidelines of 2014 to derive the highest market value of land and port to clarify the reasons for not assessing the value of land under all the options.

When sought clarification, the VOCPT has clarified that the proposed lease rental is based on the recommendation of approved valuer. The VOCPT has furnished the following reasons for not considering land valuation under different methods prescribed by amended Land Policy Guidelines of 2014.

- (i). **State Government ready reckoner value:**
The subject land is situated in custom bound port reclaimed area. Hence, State Government reckoner value is not applicable.
- (ii). **Highest rate of actual relevant transactions:**
SPIC is the only firm which has been allotted earlier on nomination basis for land inside the custom bound area for installation of Phosphoric acid tank. No tender had been called for this allotment by port so far. Even though, the lease rental approved

- by this Authority is available for the period 20.01.2011 to 19.01.2016, since the SPIC has filed a Writ Petition and is not making the payment for 2011 onwards, considering this factor is not relevant.
- (iii). **Highest accepted tender-cum-auction rate:**
Since, the early lease has been expired by 2014, the port has initiated the Process of Tender for allotment of said land. However, SPIC has approached the Hon'ble High Court against the termination order issued by VOC Port Trust. Hence, the tender could not be resorted by VOC Port Trust, and the stay has not been vacated till date.
- (iv). **Any other relevant factors:**
Since, the land is leased to SPIC in Custom bound area, no relevant factor is considered under this category.
- (d). Thus, in short, the VOCPT has proposed the lease rent at ₹ 3200/sqm/year as per the fourth factor i.e. rate arrived at by an approved valuer which is one of the five factors prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014.

During the last revision, the VOCPT has considered the percentage increase over the highest accepted tender of port land for similar transaction "outside the wharf area" and applied that percentage increase to determine the lease rental of land allotted to SPIC "inside wharf area". Even during the last revision the port had not arrived at market value of land on all the five factors. This Authority had approved the lease rent as proposed by the port in the last revision based on the method adopted by the port. In the current exercise, the port has undertaken the valuation of land by appointing an approved valuer which is one of methods prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014. In view of the above position and in view of reasons given by the port for not being in a position to obtain the market value of land under the other four factors, this Authority goes ahead with the current proposal of the port for fixation of lease rent.

- (iv). (a). The Government approved valuer in the Report has stated that since the use of the land is a monopoly to the port, similar category of land is not available in the market for comparison. Another tank farm facility which is available for liquid storage is at approximately 3.2 km from the berth.
- The approved valuer has worked out the lease rental by adopting the income approach. The approved valuer has considered following factors for arriving proposed lease rent:
- (i). Adjustment for advantage of infrastructural facilities of port being near to port, uncertainty of renewal conditions, risk in conditions of lease by Port against revision in every five years.
 - (ii). Decrease in Rate for larger extent not considered.
 - (iii). The financial advantage of Liquid storage tank near to wharf is calculated by capitalizing the annuity earned.
 - (iv). Pipeline and pumping cost is calculated and annuity considering life as 12 Years.
 - (v). Advantage on pumping cost is considered separately. Pipe line and pumping cost is calculated and annuity is arrived considering life as 12 years.
 - (vi). The financial advantage is considered as net annual income and is capitalized to arrive at Value.
 - (vii). Lower limit and upper limit is calculated with Monopoly Value 1.75 and 3.

To summarise, under this method the Govt. approved valuer appointed by the port has first arrived at net annual income of ₹ 98,58,114/- considering sum of Annual Equivalent of Net Investment + Savings in pumping cost / 0.85 + warehouse lease for area of pipe laying [(i.e. 62,81,747 + (10,00,000/0.85) + (374.98 X 3,200 X 2)]. It works out to 98,58,090. But in the valuation report it is considered at ₹ 98,58,114/-. As variation is not significant, valuation given in valuation report is relied upon. From that the port has arrived at value of port land at ₹ 13,17,70,601/- for 0.85 acres of land applying multiplying factor of 13.37 which is (YP) Yearly Purchase for 30 years. (₹ 98,58,113.88 X 13.37). This is then converted to per acre value of land at 15,52,47,633/- (i.e. 13,17,70,601/0.85). There are slight mismatch in the figures. The figure works out to 15,50,61,957 (i.e. 9858090 * 13.37 / 0.85) following the approach adopted by the port.

Taking value of land at 15,52,47,633/- per acre, the port has applied 6% return as per the amended Land Policy Guidelines, 2014 and arrived at lease rent of ₹ 93,14,858 (15,52,47,633 X 6%). From that, the port has arrived at lease rent with lower limit value and upper limit

value considering monopoly value of 1.75 and 3. The detailed workings as furnished by the Govt. approved valuer is as under:

Lower limit value = $2,302 + 1.75 \times 374.98 + 28 = ₹ 2,986/-$

Upper limit value = $2,302 + 3.00 \times 374.98 + 28 = ₹ 3,455/-$

Where,

- (i). The lease rental per sqm is ₹ 2,302/- = ₹ 93,14,858 / 4046.486 sqm per acre.
- (ii). Warehouse lease rental is ₹ 374.98 = ₹ 15,17,559 / 4046.86 sqm
- (iii). Monopoly value = 1.75 for lower limit value and 3 for upper limit value

- (b). Finally, after computation of lease rent of lower limit value and upper limit value, the approved valuer has, considering the present economic growth rate and in order to facilitate an industrial friendly atmosphere and a consistent growth of industry, recommended the lease rentals for said land area at ₹ 3,200/ per sq. mtr./ annum which is average of the lower and upper limit value with rounding off ($₹ 2,986 + 3,455 / 2 = ₹ 3,220.50$ rounded off to ₹ 3,200/- per sq. mtr. per annum). The proposed lease rent of ₹ 3,200/- per sqm. p.a. is recommended by the LAC in the meeting held on 19 December 2017. After taking into consideration the recommendation of the LAC, the Board of the Trustees of the VOCPT in its meeting held on 09.02.2018 has approved the proposal for revision of lease rate of ₹ 3,200/- per Sqm / Annum w.e.f. 20.01.2016 with 2% annual escalation for the land leased out at VOC wharf for installation of phosphoric acid storage tank.

As per Land Policy Guidelines, the lease rent is to be arrived by applying 6% return on the highest market value of land. The lease rent proposed by the port is based on the lease rent arrived by the approved valuer as explained in the preceding paragraph wherein the factor of applying 6% return on market value of land arrived by the approved valuer is considered as explained in the preceding paragraph. Thus, the proposal of VOCPT complies with the provision of amended Land Policy Guidelines, 2014.

- (v). The lease rent approved by this Authority in last Order dated 27 February 2016 is ₹ 3,495/- sq. mtr./ annum w.e.f. 20.01.2011. Applying the applicable escalation rate of 2%, it works out to ₹ 3,783/- sq. mtr./ annum as on 19.01.2016. The port has stated that from 01 April 2016, which is covered by the 5 year period commencing from 20 January 2016 the SPIC is paying the lease rent of ₹ 3,783/- sq. mtr./ annum as per the rate approved by this Authority under protest. The proposed lease rent of ₹ 3200/- sq. mtr./ annum w.e.f. 20.01.2016 is found to be lower than the lease rent as on 19.1.2016 at ₹ 3,783/- sq. mtr./ annum which is being paid by SPIC.

In view of the above position as brought out in the earlier paragraph, continuous efforts were made by us vide our letters dated 30 May 2018, 5 June 2018 and 26 September 2018, requesting the VOCPT to justify reduction in lease rent proposed by the port from ₹ 3,495/- sq. mtr./ annum approved by this Authority vide Order dated 27 February 2016 w.e.f. 20.01.2011 which after 2% annual indexation works out to ₹ 3783/- as on 19.01.2016 to ₹ 3200/- sq. mtr./ annum w.e.f. 20.01.2016 in the current proposal. The port was also requested to consider to review the proposed rate and seek the recommendation of LAC and approval of the Board of Trustees of VOCPT for the same. The continuous efforts made by this Authority in this regard and justification furnished by the VOCPT in support of its proposal are brought out in subsequent paragraphs:

- (a). Clause 13 (a) of Land Policy Guidelines, 2014 requires to take into account highest of the five factors to determine the latest market value of Port land and in case the Land Allotment Committee is not choosing the highest factor, the reasons for the same has to be recorded in writing. The reasons for not choosing the highest lease value is not recorded in the report of LAC or in the proposal of VOCPT as required in the amended Land Policy Guidelines, 2014. When sought the port to furnish the reasons as required by the amended Land Policy Guidelines, 2014 and to justify the proposed lease rent in light of the highest offers received from M/s.Green Star Fertilisers Ltd. (GSFL) in the year 2014 at ₹ 12,750/ sq. mtr./ annum and at ₹ 5,660/- and ₹ 5,658/- per sq. mtr. per annum in the year 2017, from GSFL and DCW respectively, the VOCPT has clarified that the highest offers received through tender cum e-auction pertain to the land situated outside custom bound area and will not be applicable in respect of land allotment made to SPIC as land allotted is inside the custom bond areas. Moreover, the port has stated that the highest auctioned rate by the bidders such as M/s.DCW Ltd. and M/s.Green Star Fertiliser Ltd. are for their respective allotments on upfront basis for 30 years period, whereas, the lease rate proposed for Phosphoric Acid Tank is ₹ 3,200/- per sqm per annum is only on annual lease rental basis.

The LAC has taken note that during last revision, lease rent proposed by the port was based on the percentage increase in the tender received outside the wharf and that percentage increase was applied on the pre-revised lease rent of ₹ 2,386/- per sq. mtr./ annum to arrive at the lease rent of ₹ 3,495/- per sq. mtr./ annum which was approved by this Authority in February 2016 Order. The port has stated that LAC has observed that highest rates obtained through e-tender on upfront basis for 30 years cannot be compared with allotment made on annual lease rental basis. After above consideration, the LAC has noted that the recommendation of the Government approved valuer of lease rent at ₹ 3,200/- Sqm per annum is on the grounds of the present economic slowdown and present growth rate and in order to facilitate an industrial friendly atmosphere and growth of the industry the VOCPT has recommended the rate proposed by the approved valuer.

The VOCPT has reiterated that comparing the proposed lease rentals of ₹ 3,200/- with the rate received in 2014 on upfront basis for 30 years is not correct. Further, the port has drawn reference to the lease rentals of port lands in the year 2017 where port has proposed only 2% annual escalation as there was no much demand for the port lands. The port has stated that the minutes of Board meeting held on 30 August 2017 for revision in lease rentals of port lands clearly brings out this position about no demand for port land. The said proposal was approved by this Authority.

- (b). In the last revision of lease rent in the year 2016 for land allotted to SPIC, the VOCPT had proposed 46.48% increase over the then lease rent (approved by this Authority in August 2007 Order) at ₹ 2,386 per sq. mtr./ annum to arrive at the proposed lease rent of ₹ 3,495 per sq. mtr./ annum. The 46.86% was arrived by VOCPT by comparing the competitive bid received for land outside the wharf area which was applied for inside wharf area for arriving at the proposed rate. In the said Order, reference was drawn to the revision of lease rent on the land allotted to SPIC vide Order dated 7 August 2007, wherein the port has stated that the value of land inside the wharf area, which is the prime location of the operational area of the port, will undoubtedly be more than the value of land outside the wharf area. While seeking revision of this parcel of land in the 2016 as well, the port has stated that wharf area is a prime area. However, in the current proposal, the VOCPT has proposed reduction in lease rent from ₹ 3,783.10 per sq. mtr. per annum prevailing as on 19 January 2016 to ₹ 3,200 per sq. mtr. per annum from 20 January 2016 which works out to 15.41% reduction. Thus, when the stand of VOCPT was that land allotted to SPIC is prime area and also when for other port land, port has sought 2% increase w.e.f. 01.07.2017, the port was again requested to review its proposal for reduction in the lease rent from the lease rent prevailing as on 19.01.2016 which is being paid by SPIC.

The VOCPT has clarified that for the other port land outside custom bound area, port sought increase in lease rent by 2% for the period from 01.07.2017 to 30.06.2022. The lease rent therein is ₹ 370.03/ Sqm./ annum (Commercial Purpose Zone A and Port related Zone B). Whereas, as regards, the lease rent in respect of Phosphoric Acid Tank, which is inside custom bound area, the land allotment made by VOCPT is for long term was fixed at ₹ 3,495/ Sqm/ Annum as on 20.01.2011 which is nine times over the lease rent fixed for outside custom bound area.

The VOCPT has further clarified that the lease rent fixed for Phosphoric Acid Tank inside custom bound area arrived in the 2016 Order was based on the pre revised lease rent approved by this Authority in 7 August 2007 at ₹ 2,386/- per sq. mtr. per annum and applying thereon 46.48% by comparing increase in the competitive bid received by the port for tank farms for land outside the wharf area during the period 2007 to 2010. The method then adopted was percentage escalation based on the Tender received outside the wharf. The port has now decided to fix the lease rent by getting the valuation done through Government approved valuer as per amended Land Policy Guidelines, 2014. The approved Government valuer M/s.KITCO, has arrived at the proposed lease rent of ₹ 3,200/ Sqm/ Annum in respect of Phosphoric Acid Tank allotment inside the wharf area considering various factors as already explained in earlier paragraph. Hence, the port has emphatically stated that the rate proposed based on the recommendation of the Government approved valuer is justified.

- (c). The port was requested to confirm whether the reason for reduction in lease rent cited as economy slowdown is applicable only in case of this parcel of land allotted to SPIC and not for other land of port as while seeking revision of lease rent for VOCPT land which was

approved by this Authority vide Order No.TAMP/52/2017-VOCPT dated 14 November 2017, the KITCO did not expect reduction in values from the level recommended by them of upward revision of 6.78% in its report of May 2017 and port had also sought an upward revision in lease rent by 2%.

In this context, the VOCPT has clarified that the port has proposed to fix the Phosphoric Acid Tank lease rent through the Government approved valuer as per Land Policy Guidelines. Based on the report of Government approved valuer on valuation for this parcel of land, the port has proposed to fix the lease rent for land for installation of Phosphoric Acid Tank at ₹ 3,200/ Sqm/ Annum.

The port has explained that reduction in the proposed lease rent arrived of ₹ 3,200/-Sqm/Annum from ₹ 3,495/-Sqm/Annum approved by this Authority in the February 2016 Order is on account of different formula which is one of the factors adopted from the factors envisaged in Land Policy Guidelines. The methodology was adopted considering the single lessee of the area for a specific cargo. The issues of economic slowdown is specific to the said lessee and hence the VOCPT has requested to approve the proposal of revision of lease rent of the land leased out to SPIC.

From the above points made by VOCPT, it can be seen that we have repeatedly attempted to make the port to review the rate of ₹ 3,200 per sq. mtr. per annum. Our attempts have reached the level of Competent Authority of the VOCPT. However, the VOCPT has maintained its proposal without any change. The port has furnished reasoning and justification for considering its proposal for proposed reduction in the lease rent of the land allotted for installation of storage tanks for phosphoric acid at VOC wharf inside the wharf area and sought approval of the lease rent proposed by it at ₹ 3,200/ sqm/ annum w.e.f. 20 January 2016. Recognising that the proposed rate has been approved by the LAC headed by Deputy Chairman (VOCPT) and comprising of Head of the Departments of the port trust and the Board of Trustees of VOCPT has approved the proposed lease rent, following the procedure prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014, this Authority is inclined to accept the reasoning and justification given by VOCPT and approve the rate proposed by the port.

In fact, the SPIC has objected even the said proposed lease rent. SPIC has contended that the proposed rent of ₹ 3,200/ sqm/ annum is still higher and abnormal and it is 10 times higher compared to the lease rent fixed for a similar facility located outside the wharf area in VOC Port. The lease rent levied by Chennai Port for a similar facility inside the wharf area is ₹ 700/ sqm/ annum only and SPIC has contended that the rent levels at Tuticorin should be lower than metro cities like Chennai where the cost of living, economic index, land valuation, etc., are higher compared to non-metro cities like Tuticorin. The SPIC has thus requested VOCPT to further reduce the proposed rate considering the above factors.

The port has not accepted the contention of the SPIC citing that the proposed revision in lease rent is downward revision and that port has made investment in the infrastructure facility inside wharf area including reclamation of land etc. The port has reiterated that the comparison done by SPIC of tank farm inside wharf area and outside wharf area is not correct. As regards the point made by SPIC about lease rent levied by Chennai Port for a similar facility inside the wharf area is ₹ 700/ sqm/ annum only, the VOCPT has clarified that lease rates at various ports cannot be compared as it depends on various operating conditions.

- (vi). The VOCPT has sought approval of lease rent retrospectively from 20 January 2016 with a validity period of five years i.e. till 19 January 2021.

Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 calls for fixation of rates from time to time. For fixation of lease rent, this Authority is bound by the Land Policy guidelines issued by the Government for arriving at the lease rental for Major Port Trusts land. Clause 13(c) of the Amended Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that the Scale of Rates will be revised every five years.

The lease rent approved by this Authority in the last tariff Order of February 2016 clearly mentions that the lease rent will be valid for five years i.e. upto 19 January 2016 and SOR will be reviewed after five years. The VOCPT has, accordingly, sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. 20 January 2016 for the quinquennium 2016-2021.

In view of the clear Government guidelines in this regard, and also recognizing that lease rentals prescribed in the past is with retrospective effect based on the proposal of the VOCPT, the proposal of VOCPT to consider revision of lease rents at VOCPT retrospectively is approved. In fact, it is relevant here to mention that this approach is being followed not only in the case of the VOCPT but also in the other Major Port Trusts like NMPT, VPT, MOPT, etc. while revising the lease rent or port land. This Authority, therefore, decides to approve the proposal of the VOCPT for revision in lease rent with retrospective effect from 20 January 2016 for a period of 5 years i.e. upto 19 January 2021.

- (vii). The port has proposed a note stating that the rates prescribed shall be applicable with effect from 20 January 2016 till 19 January 2021. The proposed note is approved. As per clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, the annual escalation in the lease rent should not be less than 2%. The annual escalation proposed by the VOCPT at 2% is approved by the Board of Trustees of the VOCPT. Hence, the same is approved as it is well within the frame work of the amended Land Policy Guidelines, 2014. Thus, the note proposed stating that the rates shall be escalated by 2% p.a. with effect from 20 January 2017 till 19 January 2021 is prescribed under the schedule of lease rent.
- (viii). The VOCPT has not proposed any other conditionalities except those discussed in preceding paragraphs governing the lease rent proposed for phosphoric acid storage tank of SPIC. On being pointed out, the port has proposed a note stating that all other conditions governing the license fee/ lease rent shall be as per the amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as may be amended from time to time. The proposed note is approved.
- (ix). **If the rate approved by this Authority in February 2016 Order is upheld by the Hon'ble High Court of Madurai in Pending Litigation, the VOCPT may, if required, approach this Authority for review of the rate upwards from the level approved in the current proposal as proposed by the port.**

13. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the following lease rent for land at VOC wharf inside custom bound area leased/ allotted for storage of phosphoric acid as proposed by the port.

“Lease rent for land at VOC Wharf inside custom bound area leased/ allotted by the port for installation of phosphoric acid storage tank

₹ Per Sq. Mtr. Per Annum
₹ 3,200.00

Notes:

- (i). The lease rent prescribed above shall be applicable with effect from 20 January 2016 till 19 January 2021.
- (ii). The rates shall be escalated by 2% per annum with effect from 20 January 2017.
- (iii). All other conditions governing the license fee/ lease rent shall be as per the amended Land Policy Guidelines, 2014 issued by the Ministry of Shipping, and as may be amended from time to time.”

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./549/18]